



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532

☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgsa@legalmail.it

BILANCIO DELL'ESERCIZIO

CHIUSO AL 31/12/2021

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	Grosseto
Codice Fiscale	01311090532
Numero Rea	MAREMMA E TIRRENO 112989
P.I.	01311090532
Capitale Sociale Euro	4.000.000 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	1.297
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.607	12.937
7) altre	37.800	37.800
Totale immobilizzazioni immateriali	43.407	52.034
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	2.641.347	2.738.515
4) altri beni	28.647	20.234
5) immobilizzazioni in corso e acconti	107.620	238.527
Totale immobilizzazioni materiali	2.777.614	2.997.276
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	2.821.021	3.049.310
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.839.553	1.823.798
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.381.022	1.792.770
Totale rimanenze	4.220.575	3.616.568
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.390.616	1.536.678
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.476.975	1.350.994
Totale crediti verso clienti	2.867.591	2.887.672
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.804	42.724
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	39.804	42.724
5-ter) imposte anticipate	72.098	72.832
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	202.910	195.977
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	202.910	195.977
Totale crediti	3.182.403	3.199.205
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.814.241	6.586.501
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.511	1.138
Totale disponibilità liquide	6.815.752	6.587.639
Totale attivo circolante (C)	14.218.730	13.403.412
D) Ratei e risconti	34.770	39.059

Totale attivo	17.074.521	16.491.781
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	4.000.000	4.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	78.423	78.039
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.489.942	1.482.654
Varie altre riserve	1.519.871	1.519.871
Totale altre riserve	3.009.813	3.002.525
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	7.437	7.672
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	7.095.673	7.088.236
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	726.464	726.464
Totale fondi per rischi ed oneri	726.464	726.464
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	693.858	646.038
D) Debiti		
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.612.226	2.427.725
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso altri finanziatori	2.612.226	2.427.725
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	1.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	657.760	653.036
Totale acconti	658.760	654.036
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	363.961	271.146
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	363.961	271.146
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.159	36.517
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	41.159	36.517
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	95.399	94.600
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	95.399	94.600
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.308.337	3.196.025
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.476.975	1.350.994
Totale altri debiti	4.785.312	4.547.019
Totale debiti	8.556.817	8.031.043
E) Ratei e risconti	1.709	0

Totale passivo	17.074.521	16.491.781
----------------	------------	------------

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.090.437	4.314.379
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	588.252	327.706
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	115.265	108.094
5) altri ricavi e proventi		
altri	22.930	31.976
Totale altri ricavi e proventi	22.930	31.976
Totale valore della produzione	4.816.884	4.782.155
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.848	24.738
7) per servizi	2.392.961	2.105.101
8) per godimento di beni di terzi	264.853	257.665
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.028.063	1.092.069
b) oneri sociali	268.570	286.977
c) trattamento di fine rapporto	90.831	78.522
d) trattamento di quiescenza e simili	795	1.247
e) altri costi	9.722	7.806
Totale costi per il personale	1.397.981	1.466.621
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.475	9.752
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	106.147	105.745
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	55.204	80.767
Totale ammortamenti e svalutazioni	170.826	196.264
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(15.755)	(20.829)
14) oneri diversi di gestione	671.623	863.367
Totale costi della produzione	4.899.337	4.892.927
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(82.453)	(110.772)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	110.665	132.071
Totale proventi diversi dai precedenti	110.665	132.071
Totale altri proventi finanziari	110.665	132.071
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.472	3.244
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.472	3.244
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	108.193	128.827
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	25.740	18.055
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	17.570	13.383
imposte differite e anticipate	733	(3.000)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	18.303	10.383
21) Utile (perdita) dell'esercizio	7.437	7.672

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.437	7.672
Imposte sul reddito	18.303	10.383
Interessi passivi/(attivi)	(108.193)	(128.827)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(82.453)	(110.772)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	73.172
Ammortamenti delle immobilizzazioni	115.622	115.497
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	82.056	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	55.204	83.877
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	252.882	272.546
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	170.429	161.774
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(604.007)	(348.536)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	153.793	(184.418)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	84.771	(127.483)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	4.289	(2.238)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.709	0
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(30.120)	428.394
Totale variazioni del capitale circolante netto	(389.565)	(234.281)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(219.136)	(72.507)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	108.193	128.827
(Imposte sul reddito pagate)	(18.303)	(13.383)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(49.983)	(197.244)
Altri incassi/(pagamenti)	0	(81.800)
Totale altre rettifiche	39.907	(163.600)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(179.229)	(236.107)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	121.559	137.281
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(848)	(4.185)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(159.114)	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	(184.486)

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(38.403)	(51.390)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	935.330
(Rimborso finanziamenti)	445.745	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	445.745	935.330
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	228.113	647.833
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.586.501	5.938.999
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.138	807
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.587.639	5.939.806
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.814.241	6.586.501
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.511	1.138
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.815.752	6.587.639
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2021

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2021 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del codice civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del codice civile.

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423, quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di Bilancio.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del codice civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

Principi di redazione

PRINCIPI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;

- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze. né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

L'emergenza sanitaria causata dalla diffusione del virus Covid-19 non ha bloccato l'attività della Società. Le incertezze legate alla difficoltà che l'utenza sta tuttora riscontrando nel regolare pagamento dei canoni di locazione fatturati non pregiudicano la capacità dell'azienda di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un periodo di almeno dodici mesi.

Ai fini dell'espressione del giudizio di verifica del requisito della continuità aziendale si è provveduto all'analisi dei seguenti aspetti:

- i risultati conseguiti negli ultimi cinque esercizi evidenziano che la società opera in modo consolidato su livelli di equilibrio economico e finanziario;

- la Società non rileva alcuna difficoltà nel pagare i debiti alla scadenza;

la Società si è dotata di strumenti ritenuti affidabili di monitoraggio e prevenzione, quali il bilancio periodico di verifica semestrale ed il bilancio preventivo annuale utile per la programmazione del controllo di gestione.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Correzione di errori rilevanti

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Criteri di valutazione applicati

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in cinque anni.

I costi di sviluppo derivano dall'applicazione dei risultati della ricerca di base o di altre conoscenze possedute o acquisite, anteriormente all'inizio della produzione commerciale o dell'utilizzazione, e sono ammortizzati secondo la loro vita utile

I diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni immateriali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

Note sull'applicazione del D.Lgs 139/2015

Avviamento

Non risulta nessun avviamento.

Costi accessori relativi ai finanziamenti

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti

Beni con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato

Non risultano beni con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Non risultano cespiti per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par.45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 47 e 48, sono state iscritte in base al valore di mercato con contropartita la voce 'A.5 Altri ricavi e proventi' del conto economico.

Con riferimento alla capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che è stata effettuata in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 41 a 44, considerato che:

- si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;
- gli oneri capitalizzati non eccedono gli oneri finanziari, al netto dell'investimento temporaneo dei fondi presi a prestito, riferibili alla realizzazione del bene e sostenuti nell'esercizio;
- gli oneri finanziari su fondi presi a prestito genericamente sono stati capitalizzati nei limiti della quota attribuibile alle immobilizzazioni in corso di costruzione;
- gli oneri capitalizzati sono riferiti esclusivamente ai beni che richiedono un periodo di costruzione significativo.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

Impianti e macchinari: 12%-30%

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- autoveicoli: 25%

Il costo non è stato rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione monetaria ed, in ogni caso, non eccede il valore recuperabile.

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi in conto impianti erogati dalla Regione sono stati rilevati, in conformità con l'OIC 16 par.87, in quanto acquisiti sostanzialmente in via definitiva.

Sono stati rilevati applicando il metodo diretto e pertanto portati a riduzione delle immobilizzazioni materiali cui si riferiscono.

Non sono stati erogati contributi in conto esercizio.

Note sull'applicazione del D.Lgs 139/2015**Costi accessori relativi ai finanziamenti**

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti.

Cespiti con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato

Non risultano cespiti con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato

.

Operazioni di locazione finanziaria

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

Partecipazioni

La Società non detiene partecipazioni.

-

Partecipazioni immobilizzate

La Società non detiene partecipazioni immobilizzate.

Partecipazioni non immobilizzate

La Società non detiene partecipazioni non immobilizzate.

Titoli di debito

La Società non detiene Titoli di Debito.

Titoli immobilizzati

La Società non detiene titoli immobilizzati.

Titoli non immobilizzati

La Società non detiene titoli non immobilizzati.

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al valore d'iscrizione risultante dal bilancio chiuso al 31/12/2021, ai sensi della disposizione contenuta nell'art. 20-quater del D.L. n. 119/2018, estesa all'anno 2020 dal Decreto del 17 luglio 2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che consente di derogare al criterio ordinario di valutazione prescritto dal codice civile, sussistendo le condizioni per le quali le differenze tra valore di mercato e valore di iscrizione non derivano da perdite durevoli di valore.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna.

Strumenti finanziari derivati

Non risultano strumenti finanziari derivati.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti esclusivamente dalle rateizzazioni nei confronti di cessionari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, come previsto dalle normative vigenti, e lo stesso importo con la stessa scadenza si trova iscritto anche fra i debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo, in quanto tali rientri devono essere versati nelle Contabilità Speciali, intestate al LODE Grossetano, accese presso la Tesoreria dello Stato, per essere successivamente reinvestiti in interventi edilizi, previa approvazione della Giunta Regionale Toscana.

Pertanto tali poste non sono rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato, previsto dall'art. 2426, comma 1, numero 8 del codice civile, dato che gli effetti dell'applicazione di tale criterio sarebbero irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, come indicato dall'art. 2423 comma 4 del codice civile.

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Non risultano crediti assistiti da garanzie.

Note sull'applicazione del D.Lgs 139/2015

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par.89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai crediti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. Tali crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

Fra i crediti tributari sono stati iscritti Crediti per agevolazione Superbonus 110 art.119 c1 lett.a) D.L.24/2020

Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

Nell'attivo circolante non risultano attività finanziarie per la gestione accertata della tesoreria.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Tra i risconti passivi sono stati rilevati i Proventi finanziare relativi all'Eccedenza 10% della spesa agevolata Superbonus 110 art.119 c1 lett.a) D.L. 34/2020'

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

Con riferimento ai rischi per i quali il manifestarsi di una passività sia soltanto possibile ovvero l'onere non possa essere attendibilmente stimato, non si è proceduto allo stanziamento di un fondo rischi.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Non si sono manifestate le condizioni per iscrivere tali fondi in bilancio.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

In questo esercizio non si sono manifestate le condizioni per iscrivere tali fondi in bilancio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti sono stati rilevati al valore nominale, in quanto ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, gli effetti dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato previsto dall'art. 2423, comma 1, numero 8 del codice civile, sono irrilevanti per la rappresentazione veritiera e corretta.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

I debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti in parte dai rientri vincolati alle destinazioni previste dalle leggi di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, da versare nelle Contabilità Speciali intestate al LODE Grossetano, accese presso la Tesoreria dello Stato e derivano dalle rateizzazioni nei confronti dei cessionari di alloggi di edilizia residenziale pubblica ed hanno gli stessi importi e le stesse scadenze indicate fra i crediti scadenti oltre l'esercizio successivo.

Pertanto, per gli stessi motivi indicati nel paragrafo dei crediti, tali poste non sono state rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato.

Gli altri debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo, sono costituiti dai depositi cauzionali versati a garanzia degli obblighi contrattuali da parte degli inquilini degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, i quali sono stati rilevati al valore nominale, in quanto non produttivi di interessi per gli assegnatari, come previsto dalla normativa regionale di riferimento (delibera della Giunta Regionale Toscana n. 325 del 6 aprile 1998).

Note sull'applicazione del D.Lgs 139/2015

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 19 par.90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. Tali debiti sono valutati al valore nominale.

Valori in valuta

Non risultano attività e passività in valuta diversa dall'euro.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Le transazioni economiche e finanziarie con controparti correlate sono effettuate in base alle disposizioni del contratto di servizio o secondo le normali condizioni di mercato.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

Altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

La Legge 208/2015 (Legge di stabilità 2016) ha dimezzato l'aliquota Ires gravante sul reddito della società. Il comma 89 dell'art.1 della L. 208/2015 ha infatti previsto l'ampliamento, con effetto dall'esercizio 2016, anche "agli enti aventi le

stesse finalità sociali - degli Istituti Autonomi Case Popolari istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "house providing" delle agevolazioni ex art. 6 DPR 601/73 (ossia il dimezzamento dell'aliquota Ires ordinaria).

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

CREDITI VERSO SOCI

L'ammontare dei crediti vantati verso i soci per i versamenti dovuti alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad €0 (€0 nel precedente esercizio), di cui €0 richiamati.

Non risultano crediti verso i soci in quanto nell'esercizio 2005 è stato completato il versamento dell'intero capitale sottoscritto all'atto della costituzione della società.

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €43.407 (€52.034 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.297	121.780	7.882.096	8.005.173
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	108.843	7.844.296	7.953.139
Valore di bilancio	1.297	12.937	37.800	52.034
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	1.297	8.178	0	9.475
Altre variazioni	0	848	0	848
Totale variazioni	(1.297)	(7.330)	0	(8.627)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.297	122.628	8.292.683	8.416.608
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.297	117.021	8.254.883	8.373.201
Valore di bilancio	0	5.607	37.800	43.407

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €37.800 è così composta:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Manutenzione straord.rec.risan.e ristruttur.beni di terzi	37.800	(37.800)	0
Totale	37.800	(37.800)	0

Composizione dei "costi di impianto e ampliamento" e dei "costi di sviluppo"

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, comma 1 numero 3 del codice civile, viene esposta nei seguenti prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento. Tali costi sono stati sostenuti per adeguare lo Statuto alle disposizioni del D.Lgs. n. 175 del 19/08/2016. Sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale nell'anno 2017 con il consenso del Collegio Sindacale.

Composizione dei costi di impianto e ampliamento:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Altri decrementi	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
Costi per variazioni statutarie e altri	1.297	0	1.297	0	(1.297)	0
Totale	1.297	0	1.297	0	(1.297)	0

Sono ammortizzati in cinque anni.

Composizione dei costi di sviluppo:

Il prospetto "Dettaglio costi di sviluppo" non contiene valori significativi.
In questo esercizio non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €2.777.614 (€2.997.276 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.738.515	189.474	3.614.908	6.542.897
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	169.240	0	169.240
Svalutazioni	0	0	3.376.381	3.376.381
Valore di bilancio	2.738.515	20.234	238.527	2.997.276
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	97.167	8.980	0	106.147
Altre variazioni	(1)	17.393	(130.907)	(113.515)
Totale variazioni	(97.168)	8.413	(130.907)	(219.662)
Valore di fine esercizio				
Costo	32.112.325	206.867	107.620	32.426.812
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	29.470.978	178.220	0	29.649.198

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	2.641.347	28.647	107.620	2.777.614

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €28.647 è così composta:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Mobili ed arredi	2.913	3.496	6.409
Macchine per ufficio	17.321	4.202	21.523
Attrezzature	0	715	715
Totale	20.234	8.413	28.647

Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso

Qui di seguito è specificato il costo originario:

	Costo originario
Autoveicoli	47.131
Mobili ed arredi	15.443
Macchine elettrom.ed elettroniche	99.872
Altre immobilizzazioni materiali	238
Totale	162.684

Beni acquisiti a titolo gratuito e a titolo di permuta

Nell'esercizio 2021 non risultano beni acquisiti a titolo gratuito e a titolo di permuta.

Il prospetto "Beni acquisiti a titolo gratuito e a titolo di permuta" non contiene valori significativi.

Beni per i quali sono stati ricevuti contributi pubblici (contabilizzati con il metodo diretto)

Qui di seguito sono specificati i movimenti dell'esercizio:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale
Valori iniziali						
Costo lordo	24.816.502	0	0	0	3.614.908	28.431.410
Contributi	24.816.502	0	0	0	3.376.381	28.192.883
Costo netto	0	0	0	0	238.527	238.527
Valori contabili	0	0	0	0	238.527	238.527
Incrementi/(Decrementi) esercizio						
Acquisti/(Alienazioni)	2.948.153	0	0	0	943.896	3.892.049
Contributi	2.948.153	0	0	0	1.031.803	3.979.956
Ammortamenti/(utilizzo fondi)	0	0	0	0	(2.948.153)	(2.948.153)
(Svalutazioni)/Rivalutazioni/Riprese	0	0	0	0	(2.991.153)	(2.991.153)
Valori finali						
Costo lordo	27.764.655	0	0	0	4.558.804	32.323.459
Contributi	27.764.655	0	0	0	4.408.184	32.172.839
Costo netto	0	0	0	0	150.620	150.620
Fondo ammortamento	0	0	0	0	(2.948.153)	(2.948.153)
Rivalutazioni/(Svalutazioni)	0	0	0	0	(2.991.153)	(2.991.153)
Valori contabili	0	0	0	0	107.620	107.620

Altre Informazioni

Per una maggiore chiarezza dei dati esposti nello Stato Patrimoniale si fornisce il dettaglio delle categorie di beni che compongono la voce "Terreni e Fabbricati":

Terreni:

Terreni edificabili.....	euro 92.332
Terreni non edificabili.....	euro 131.409
Terreni edificati.....	euro <u>885.008</u>
Totale terreni.....	euro 1.108.749
Fabbricati:	
Stabili di proprietà in locazione.....	euro 1.018.773
Stabili di proprietà in uso diretto.....	euro <u>513.824</u>
Totale stabili in proprietà.....	euro 1.532.597
Fabbricati realizzati in concessione.....	euro 27.764.655
Finanziamenti ERP ricevuti.....	euro <u>27.764.655</u>
Differenza.....	euro 0

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione.....	euro 1.567.651
Finanziamento ERP ricevuto.....	euro <u>1.460.031</u>
Differenza.....	euro 107.620

L'importo di euro 107.620 relativo ai fabbricati in corso di realizzazione in concessione, rappresentano il finanziamento di edilizia sovvenzionata da ricevere dalla Regione Toscana.

Operazioni di locazione finanziaria

Operazioni di locazione finanziaria

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Gli strumenti finanziari derivati attivi compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Partecipazioni in imprese controllate

Non risultano partecipazioni in imprese controllate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate

Non risultano partecipazioni in imprese collegate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

Non risultano crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €4.220.575 (€3.616.568 nel precedente esercizio).

Le materie prime, sussidiarie e di consumo sono costituiti dai seguenti terreni edificabili:

- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione centro servizi destinato alla vendita per euro 211.755;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 358.171;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 784.285
- Grosseto via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 485.342.

I prodotti in corso di lavorazione e semilavorati sono costituiti dal seguente intervento edilizio in corso di costruzione di alloggi destinati alla vendita:

- Costruzione di n. 16 alloggi in Grosseto via Orcagna, per euro 2.381.022.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.823.798	15.755	1.839.553
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.792.770	588.252	2.381.022
Totale rimanenze	3.616.568	604.007	4.220.575

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €3.182.403 (€3.199.205 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	1.514.711	1.476.975	2.991.686	124.095	2.867.591
Crediti tributari	39.804	0	39.804		39.804
Imposte anticipate			72.098		72.098
Verso altri	202.910	0	202.910	0	202.910
Totale	1.757.425	1.476.975	3.306.498	124.095	3.182.403

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Fra i crediti tributari è stato registrato "Credito Tributario per agevolazione Superbonus 110 art. 119 c1 lett.a) DL 34 /2020 per i lavori di efficientamento energetico eseguiti sul fabbricato di Via Lago di Garda 31-35 a Grosseto per euro 21.364 che hanno generato un credito tributario di euro 23.500, usufruibile in 5 anni. Quota usufruita nel 2021 a detrazione di imposta Iresa euro 4.700.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.887.672	(20.081)	2.867.591	1.390.616	1.476.975	809.838
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	42.724	(2.920)	39.804	39.804	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	72.832	(734)	72.098			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	195.977	6.933	202.910	202.910	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.199.205	(16.802)	3.182.403	1.633.330	1.476.975	809.838

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Provincia di Grosseto	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.867.591	2.867.591
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	39.804	39.804
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	72.098	72.098
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	202.910	202.910
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.182.403	3.182.403

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Non risultano iscritti nell'attivo circolante crediti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

Partecipazioni in imprese controllate

Non risultano iscritte nell'attivo circolante partecipazioni in imprese controllate

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate

Non risultano iscritte nell'attivo circolante partecipazioni in imprese collegate.

Disponibilità liquide**Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €6.815.752 (€6.587.639 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	6.586.501	227.740	6.814.241
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	1.138	373	1.511
Totale disponibilità liquide	6.587.639	228.113	6.815.752

Ratei e risconti attivi**RATEI E RISCONTI ATTIVI**

I ratei e risconti attivi sono pari a €34.770 (€39.059 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	39.059	(4.289)	34.770
Totale ratei e risconti attivi	39.059	(4.289)	34.770

Il prospetto "Dettaglio ratei attivi" non contiene valori significativi.

Composizione dei risconti attivi

Descrizione	Importo
Per spese per automezzi	240
Per gestione sistema informativo	6.341
Per costo buoni pasto per il personale	96
Per imposta registro contratti locazione	22.349
Per acquisto giorn.riviste e pubblicazioni	920
Per compensi e rimb. ad amministratori	1.471
Per inden.comp. e rimb. sindaci	626
Per altri costi del personale	2.727
Totale	34.770

Oneri finanziari capitalizzati**Oneri finanziari capitalizzati**

Non risultano oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile.

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Non risultano iscritte in bilancio svalutazioni per perdite durevoli da valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Non risultano iscritte in bilancio rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali e materiali.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €7.095.673 (€7.088.236 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	4.000.000	0	0	0	0	0		4.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	78.039	0	0	0	0	384		78.423
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	1.482.654	0	0	0	0	7.288		1.489.942
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0	0	0		1.519.871
Totale altre riserve	3.002.525	0	0	0	0	7.288		3.009.813
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	7.672	0	(7.672)	0	0	0	7.437	7.437
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	7.088.236	0	(7.672)	0	0	7.672	7.437	7.095.673

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva rischi generici da stima di conferimento	1.519.871
Totale	1.519.871

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

--	--	--	--	--	--	--	--	--

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0	0	0	0	4.000.000		4.000.000
Riserva legale	0	0	0	0	0	78.039		78.039
Altre riserve								
Riserva straordinaria	0	0	0	0	0	1.482.654		1.482.654
Varie altre riserve	0	0	0	0	0	1.519.871		1.519.871
Totale altre riserve	0	0	0	0	0	3.002.525		3.002.525
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	7.672	7.672
Totale Patrimonio netto	0	0	0	0	0	7.080.564	7.672	7.088.236

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	4.000.000			0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	78.423	riserva di utili	A-B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.489.942	riserva di utili	A-B-C	0	0	0
Varie altre riserve	1.519.871	di conferimento	A-B	0	0	0
Totale altre riserve	3.009.813			0	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	7.088.236			0	0	0

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarie E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Riserva rischi generici da stima di conferimento	1.519.871	di conferimento	A-B	0	0	0
Totale	1.519.871					

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Non risultano iscritte in bilancio riserve per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi.

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

Riserve di rivalutazione

Non risultano iscritte in bilancio riserve di rivalutazione.

Riserva indisponibile Art. 7-ter Legge 126/2020

Non risultano iscritte riserve indisponibili art. 7-ter Legge 126/2020

Perdite e riduzioni di capitale

Non risultano Perdite e riduzioni di capitale.

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €726.464 (€726.464 nel precedente esercizio), sono costituiti da:

- "Fondo Sociale situazione di disagio economico" previsto dall'art.32-bis della Legge Regionale n.96/1996 e successive modifiche per euro 194.535;
- "Fondo rischi per contribuzione minore INPS in contenzioso" per euro 531.930.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni del "Fondo per imposte differite", si rimanda alla sezione "Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate".

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €693.858 (€646.038 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	646.038
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	85.926

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Utilizzo nell'esercizio	38.106
Totale variazioni	47.820
Valore di fine esercizio	693.858

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €8.556.817 (€8.031.043 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso altri finanziatori	2.427.725	184.501	2.612.226
Acconti	654.036	4.724	658.760
Debiti verso fornitori	271.146	92.815	363.961
Debiti tributari	36.517	4.642	41.159
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	94.600	799	95.399
Altri debiti	4.547.019	238.293	4.785.312
Totale	8.031.043	525.774	8.556.817

Variazioni e scadenza dei debiti

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso altri finanziatori	2.427.725	184.501	2.612.226	2.612.226	0	0
Acconti	654.036	4.724	658.760	1.000	657.760	653.760
Debiti verso fornitori	271.146	92.815	363.961	363.961	0	0
Debiti tributari	36.517	4.642	41.159	41.159	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	94.600	799	95.399	95.399	0	0
Altri debiti	4.547.019	238.293	4.785.312	3.308.337	1.476.975	809.838
Totale debiti	8.031.043	525.774	8.556.817	6.422.082	2.134.735	1.463.598

Suddivisione dei debiti per area geografica

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso altri finanziatori	2.612.226	2.612.226
Acconti	658.760	658.760

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso fornitori	363.961	363.961
Debiti tributari	41.159	41.159
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	95.399	95.399
Altri debiti	4.785.312	4.785.312
Debiti	8.556.817	8.556.817

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso altri finanziatori	2.612.226	2.612.226
Acconti	658.760	658.760
Debiti verso fornitori	363.961	363.961
Debiti tributari	41.159	41.159
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	95.399	95.399
Altri debiti	4.785.312	4.785.312
Totale debiti	8.556.817	8.556.817

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non risultano iscritti in bilancio debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci

Non risultano iscritti in bilancio finanziamenti effettuati dai soci della società.

Ristrutturazione del debito

Nell'esercizio corrente la società, non ha attivato un'operazione di ristrutturazione del debito.

-

La seguente tabella evidenzia la suddivisione del debito in funzione della natura del creditore:

	Debiti ristrutturati scaduti	Debiti ristrutturati non scaduti	Altri debiti	Totale debiti	% Debiti ristrutturati	% Altri debiti
Debiti verso fornitori	0	0	363.961	363.961	0,00	100,00
Debiti verso altri finanziatori	0	0	2.612.226	2.612.226	0,00	100,00
Debiti tributari	0	0	41.159	41.159	0,00	100,00
Debiti verso istituti di previdenza	0	0	95.399	95.399	0,00	100,00
Totale	0	0	3.112.745	3.112.745	0,00	100,00

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €1.709 (€0 nel precedente esercizio).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	0	1.709	1.709
Totale ratei e risconti passivi	0	1.709	1.709

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	0	1.709	1.709
Totale ratei e risconti passivi	0	1.709	1.709

Descrizione	Importo
Eccedenza 10% spesa agevolata Superbonus 110 art.119 c1 lett. a) DL 24/2020	1.709
Totale	1.709

Nota integrativa, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione	3.794.057
Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili	232.904
Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	59.590
Rimborsi per gest.ne servizi a rimborso	386
Affitti delle aree	3.500
Totale	4.090.437

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Provincia di Grosseto	4.090.437
Totale	4.090.437

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €22.930 (€31.976 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Altri ricavi e proventi	31.976	(9.046)	22.930
Totale altri	31.976	(9.046)	22.930
Totale altri ricavi e proventi	31.976	(9.046)	22.930

Contributi in conto esercizio

Nell'esercizio 2021 non risultano iscritti in bilancio Contributi in conto esercizio.

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €2.392.961 (€2.105.101 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese generali	202.996	(4.912)	198.084
Spese di amministrazione stabili	607.642	9.401	617.043
Spese di manutenzione stabili	955.733	19.390	975.123
Spese di gestione servizi a rimborso	469	(83)	386
Spese dell'attività costruttiva	338.261	264.064	602.325
Totale	2.105.101	287.860	2.392.961

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 264.853 (€257.665 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	2.820	0	2.820
Altri	254.845	7.188	262.033
Totale	257.665	7.188	264.853

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €671.623 (€ 863.367 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	1.968	(555)	1.413
ICI/IMU	62.563	(694)	61.869
Imposta di registro	1.400	0	1.400
IVA indetraibile	115.077	(11.625)	103.452
Diritti camerali	516	0	516
Perdite su crediti	915	13.725	14.640
Abbonamenti riviste, giornali ...	4.925	459	5.384
Sopravvenienze e insussistenze passive	3.106	831	3.937
Altri oneri di gestione	672.897	(193.885)	479.012
Totale	863.367	(191.744)	671.623

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazione

Non risultano iscritti in bilancio Proventi da partecipazione.

Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad euro 110.665 e sono costituiti da:

- Interessi su depositi presso banche ed istituti di credito euro 15.735;
- Eccedenza 10% spesa agevolata Superbonus 110 euro 427;
- Interessi da assegnarsi per indennità di mora su canoni scaduti euro 94.503

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	110.665
Totale	110.665

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	2.472
Totale	2.472

Utili e perdite su cambi

Non risultano iscritti in bilancio utili e perdite su cambi derivanti dalla valutazione di fine esercizio rispetto a quelli effettivamente realizzati:

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Il prospetto "Utili e perdite su cambi" non contiene valori significativi.

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non risultano iscritti in bilancio ricavi di entità o incidenza eccezionali:

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non risultano iscritti in bilancio costi di entità o incidenza eccezionali:

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	13.600	0	0	(733)	
IRAP	3.970	0	0	0	

Totale	17.570	0	0	(733)	0
---------------	--------	---	---	-------	---

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite.

In questo esercizio non si sono verificate le condizioni per rilevare crediti per imposte anticipate, mentre sono stati annullati crediti per imposte anticipate ai fini IRES relativi in esercizi precedenti per utilizzo del Fondo Svalutazione crediti per cancellazione di crediti commerciali divenuti inesigibili nell'anno 2021, crediti cancellati per euro 6.109.

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate', sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato 'Passività per imposte differite' e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali. Sono inoltre specificate le differenze temporanee per le quali non è stata rilevata la fiscalità differita.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(72.832)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	734
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(72.098)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Altre svalutazioni e accantonamenti indeducibili	531.930	0	531.930	12,00%	0	0,00%	0
Accantonamento svalutazione crediti commerciali	75.000	(6.109)	68.891	12,00%	(733)	0,00%	0

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Composizione e movimenti intervenuti nelle passività per imposte differite e nelle attività per imposte anticipate

Le tabelle sottostanti, distintamente per l'Ires e l'Irap, riepilogano i movimenti dell'esercizio, derivanti dagli incrementi per le differenze temporanee sorte nell'anno e dai decrementi per le differenze temporanee riversate delle voci "Fondo per imposte differite" e "Attività per imposte anticipate".

Fondo per imposte differite

Non risulta iscritto in bilancio il Fondo per imposte differite

Attività per imposte anticipate

	IRES da differenze temporanee	TOTALE
1. Importo iniziale	72.832	72.832
2. Aumenti		
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	0	0
2.2. Altri aumenti	0	0
3. Diminuzioni		
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	734	734
3.2. Altre diminuzioni	0	0
4. Importo finale	72.098	72.098

Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico

Conformemente alle indicazioni fornite dall'OIC, il seguente prospetto consente la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'Ires e per l'Irap:

Descrizione	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte risultante da bilancio	25.008	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	0	
Risultato prima delle imposte	25.008	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		(82.453)
Onere fiscale teorico (aliquota base)	3.001	(3.216)
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	0	0
Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	0	0
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	(6.109)	0
Differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi	94.432	184.242
Imponibile fiscale	113.331	101.789
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	113.331	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto valore produzione estera		101.789
Imposte correnti (aliquota base)	13.600	3.970
Abbattimenti per agevolazioni fiscali	0	0
Imposte correnti effettive	13.600	3.970

Nota integrativa, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	23
Totale Dipendenti	27

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	34.865	21.507

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.700
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.700

Categorie di azioni emesse dalla società

Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	4.000.000	4.000.000	0	0	4.000.000	4.000.000
Totale	4.000.000	4.000.000	0	0	4.000.000	4.000.000

Titoli emessi dalla società

Titoli emessi dalla società

Non risultano titoli emessi dalla società.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Strumenti finanziari

Non risultano emessi strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sono da segnalare impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad specifici affari

Non essendo più prevista l'indicazione dei conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale, a titolo informativo si fa presente che alla fine dell'esercizio risultano giacenze per complessivi euro 23.468.897 nelle Contabilità Speciali, intestate a "Regione Toscana Fondi Erp Lode Grosseto" e "Regione Toscana Erp L.560/93 Lode Grosseto" accese presso la Banca d'Italia, Tesoreria dello Stato, Sezione di Firenze.

Tali importi sono destinati agli interventi edilizi, finanziati con i proventi derivanti dai rientri di cui alla legge n. 560/1993, art. 1 commi 13 e 14 e con le risorse di cui all'art.23 della legge regionale toscana n.96/1996 poi modificata dalla legge regionale toscana n.2/2019.

Dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 1270 del 29/11/2017, risultano fondi impegnati per euro 18.584.122 e fondi da impegnare per euro 4.884.775..

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

Le operazioni con parti correlate sono in gran parte regolate dai patti indicati nel contratto di servizio stipulato fra la Società e il LODE Grossetano per conto di tutti i Comuni della provincia di Grosseto, mentre quelle non previste in detto atto sono effettuate secondo le normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile:

Riflessi dell'emergenza sanitaria (Covid-19)

L'andamento economico-finanziario dell'intera nazione continua, anche nei primi mesi del 2022, ad essere negativamente influenzato dal protrarsi della diffusione del virus Covid-19 e delle sue numerose varianti. La campagna vaccinale messa in atto dallo Stato italiano sembrava aver rallentato la diffusione del virus.

E' comunque da rilevare che l'attività della società non è mai stata di fatto influenzata dall'andamento della pandemia il quale pertanto non ha inciso sull'andamento del fatturato.

Il protrarsi dell'emergenza sanitaria non ha avuto impatti negativi sui contratti esistenti con le imprese appaltatrici dei lavori di costruzione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio ERP.

Per quanto riguarda l'organizzazione aziendale dei servizi, la Società ha adottato tutte le precauzioni sanitarie raccomandate dalle autorità al fine di preservare la salute dei propri dipendenti e ridurre il diffondersi del contagio da Covid-19. E' stato previsto, in ottemperanza alle disposizioni normative introdotte a causa dell'emergenza da Covid-19, di dare la possibilità, anche per il 2022, ai dipendenti di utilizzare la modalità di lavoro agile, garantendo comunque la presenza di un presidio minimo di dipendenti in sede che assicuri e garantisca all'utenza ed ai fornitori la continuità della gestione aziendale.

L'accesso alla sede da parte di persone terze è stato regolamentato, seguendo protocolli rigidi di controllo ed introducendo il sistema degli appuntamenti programmati ed è stata installata una collonina di controllo temperatura-green-pass.

La crisi economico-finanziaria del paese potrebbe essere accentuata dal conflitto armato Ucraina-Russia. In questi giorni si sta verificando un aumento esponenziale dei costi delle materie prime, soprattutto dell'energia elettrica, carburanti e del gas metano, il che si tradurrà in un sicuro aumento dei costi di gestione per l'anno 2022. Tuttavia, nonostante l'aumento dei costi di gestione, già parzialmente rilevati in questi primi mesi del 2022, grazie alla buona solidità strutturale ed agli ottimi indici di liquidità di cui può vantare la società, il conflitto Ucraina-Russia non cambia il giudizio già espresso dal Consiglio di Amministrazione sulla capacità dell'Edilizia Provinciale Grossetana spa di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito ovvero non risulta essere a rischio la continuità della attività.

31/12/2021

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Nome e sede legale delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte

Non esistono le fattispecie di cui all'articolo 2427, comma 1 numero 22 quinquies e 22 sexies del codice civile:

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Strumenti finanziari derivati

Non sussistono strumenti finanziari derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, qui di seguito sono riepilogate le sovvenzioni-finanziamenti (*contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici*) ricevute dalle pubbliche amministrazioni:

- 1) Regione Toscana: Finanziamento ripristino alloggi di risulta art.4 c.1 lett.a)-DL 47/2014 conv.L.80/2014
- Euro 8.893;
- 2) Regione Toscana: Finanziamento Manutenzione Ripristino.Qualificazione patrimonio ERP-DGRT 648/20
- Euro 569.602

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone ai soci di accantonare l'utile di esercizio, pari ad euro 7.437, per il 5%, pari ad euro 372, a Riserva Legale e per la parte rimanente ad Altre Riserve e precisamente a "Riserva Straordinaria".

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società non ha l'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs 127/1991.

Nota integrativa, parte finale

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente Dott. Claudio Trapanese

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO
Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532
☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgspa@legalmail.it

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2021

Signori Soci,

si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, corredato della Relazione sulla Gestione.

Tale relazione fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 del codice civile e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Al 31/12/2021 si è chiuso il diciottesimo esercizio sociale, infatti la società è stata costituita fra i Comuni della provincia di Grosseto il 18/12/2003 con decorrenza dal 31/12/2003 in attuazione della L.R.T. 3 novembre 1998 n. 77.

La società ha lo scopo di svolgere l'attività di Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo le direttive impartite dai Comuni della provincia di Grosseto, mediante il LODE, nel rispetto del contratto di servizio oltre che della normativa vigente in materia di ERP. Potranno essere svolte anche altre attività marginali di gestione immobiliare relative a patrimoni diversi da quelli di edilizia residenziale pubblica.

La missione aziendale della Società può essere sintetizzata in :

- Gestione di immobili abitativi di proprietà dei Comuni soci;
- Attività di progettazione, stazione appaltante, direzione lavori per la realizzazione e la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico

Risulta quindi evidente che, essendo la nostra attività indirizzata alla gestione dell'edilizia residenziale pubblica con attività principale diretta alla conservazione e alla valorizzazione di tale patrimonio, la gestione di tale attività non possa esser basata su una logica di profitto, ma avrà come obiettivi finalità di solidarietà sociale e ambientale nel territorio della provincia di Grosseto ovvero svolge un'attività socialmente utile.

La crisi economica che ha caratterizzato l'andamento degli ultimi anni, si è manifestata anche nel 2021 a causa del protrarsi dell'emergenza sanitaria scaturita dalla pandemia mondiale da Covid-19, questo ha incrementato la richiesta di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, richiesta alla quale la società è riuscita parzialmente a rispondere incrementando notevolmente i lavori di manutenzione e ripristino degli alloggi di risulta, concludendo nuovi contratti di appalto dei lavori. Dal punto di vista finanziario la copertura di parte di questi lavori è garantita dal DGRT 21.606 del 20/12/2019 che ha disposto di mettere a disposizione dei soggetti gestori i residui di bilancio regionale per gli interventi di ripristino funzionale e manutenzione straordinaria degli edifici e/o alloggi ERP, nonché dal Decreto della Giunta Regionale toscana n.648/2020 che ha messo a disposizione dei soggetti gestori di ERP fondi destinati agli interventi di manutenzione, ripristino e qualificazione del patrimonio ERP. Un altro contributo finanziario per la copertura dei lavori di manutenzione è stato rappresentato dall'erogazione dell'ultima tranche della Legge 80/2014 con la quale si sono ricollocate i residui non utilizzati relativi al finanziamento previsto per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi ERP di risulta e per la realizzazione di opere condominiali di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica.

Nonostante i finanziamenti ricevuti, il gettito dei canoni resta l'unica fonte rilevante e certa con la quale si riesce ad assicurare la gestione ordinaria del patrimonio di ERP.

L'attuazione della L.R.T. n. 5/2014 "Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica finalizzata alla realizzazione e valorizzazione del patrimonio ERP" sta procedendo secondo i criteri quantitativi e di priorità dettati dalla Legge e stabiliti dai Comuni proprietari degli alloggi.

Situazione della Società

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in euro):

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Immobilizzazioni immateriali Non Erp	5.607	14.234	- 8.627
Immobilizzazioni immateriali Erp	37.800	37.800	-
Totale Immobilizzazioni immateriali	43.407	52.034	- 8.627
Immobilizzazioni materiali Non Erp	2.669.994	2.758.749	- 88.755
Immobilizzazioni materiali Erp	107.620	238.527	- 130.907
Totale immobilizzazioni materiali	2.777.614	2.997.276	- 219.662
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	1.476.975	1.350.994	125.981
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.476.975	1.350.994	125.981
Attivo immobilizzato	4.297.996	4.400.304	- 102.308
Rimanenze	4.220.575	3.616.568	604.007
Crediti commerciali	1.161.737	1.260.965	- 99.228
Altri crediti	543.691	587.246	- 43.555
totale crediti	1.705.428	1.848.211	- 142.783
Disponibilità liquide (cassa e c/c)	6.815.752	6.587.639	228.113
Totale disponibilità liquide	6.815.752	6.587.639	228.113
Ratei e risconti attivi	34.770	39.059	- 4.289
Attivo corrente	12.776.525	12.091.477	685.048
Totale Impieghi	17.074.521	16.491.781	582.740
Debiti Fornitori	220.061	135.289	84.772
Debiti Fornitori interventi edilizi	143.901	135.857	8.044
Acconti	1.000	1.000	-
Debiti tributari e previdenziali	136.558	131.117	5.441
Debiti verso altri finanziatori	2.612.226	2.427.725	184.501
Altri debiti	3.308.337	3.196.025	112.312
Totale debiti	6.422.083	6.027.013	395.070
Ratei e risconti passivi	1.709	-	1.709
Passività a breve termine	6.423.792	6.027.013	396.779
Trattamento di fine rapporto	693.858	646.038	47.820
Fondi per rischi ed oneri	726.464	726.464	-
Altri debiti a medio e lungo termine	2.134.734	2.004.030	130.704
Passività a medio lungo termine	3.555.056	3.376.532	178.524
Capitale conferito	4.000.000	4.000.000	-
Riserve	3.088.236	3.080.564	7.672
Reddito netto	7.437	7.672	- 235
Patrimonio netto	7.095.673	7.088.236	7.437
Totale fonti	17.074.521	16.491.781	582.740

Come previsto dal 2° comma dell'articolo 2428 del Codice Civile si rappresentano alcuni indicatori sulla solidità patrimoniale e sulla liquidità dell'azienda:

INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE		Esercizio corrente	Esercizio precedente
A) $\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 7.095.673}{\text{€ } 4.297.996} =$	1,65	1,61

B)	$\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}} = \frac{\text{€ } 10.650.729}{\text{€ } 4.297.996} = 2,48$	2,48	2,38
C)	$\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi + rimanenze}} = \frac{\text{€ } 10.650.729}{\text{€ } 8.518.571} = 1,25$	1,25	1,31
D)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}} = \frac{\text{€ } 7.095.673}{\text{€ } 17.074.521} = 0,42$	0,42	0,43

INDICI DI LIQUIDITA'

		Esercizio corrente	Esercizio precedente
E)	$\frac{\text{attivo corrente}}{\text{passività a breve}} = \frac{\text{€ } 12.776.525}{\text{€ } 6.423.792} = 1,99$	1,99	2,01
F)	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}} = \frac{\text{€ } 8.555.950}{\text{€ } 6.423.792} = 1,33$	1,33	1,41
G)	Margine di Tesoreria	€ 2.132.158	€ 2.447.896

Si rileva pertanto:

INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE:

- l'indice A – Auto-copertura delle immobilizzazioni con quoziente superiore a 1 mette in evidenza che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio-lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio, indica quindi una buona solidità;
- l'indice B – Copertura globale delle immobilizzazioni permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, infatti le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) superano del 148% gli impieghi fissi;
- l'indice C – Copertura globale delle immobilizzazioni + Rimanenze con quoziente superiore a 1 rileva che le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) finanziano oltre che gli impieghi fissi anche le rimanenze, dato che queste ultime sono costituite da lotti di terreno edificabile per interventi edilizi destinati alla vendita e quindi con una lenta rotazione;
- l'indice D – Autonomia Finanziaria indica un'altra situazione di equilibrio finanziario, infatti il capitale proprio finanzia il 43% di tutto il capitale investito.

Gli indici di cui sopra vanno comunque letti alla luce delle peculiarità strutturali della società, significativamente influenzata dai rilevanti rapporti di debito/credito con gli enti locali (Comuni soci e Regione), rapporti estranei alla gestione economica del patrimonio immobiliare affidato ed ai rischi ad essa connessi.

INDICI DI LIQUIDITA':

- l'indice E – Indice di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 1,99 indica una situazione di liquidità ottimale, ovvero indica la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili;
- l'indice F – Indice di liquidità primaria (acid test) pari a 1,33 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

Il Margine di Tesoreria esprime la capacità dell'azienda di far fronte mediante le risorse liquide o prontamente liquidabili alle uscite determinate dai debiti a breve termine. Il Margine di Tesoreria deve essere positivo, se negativo segnala la difficoltà dell'azienda nel far fronte alle passività.

Non essendo più prevista l'indicazione dei conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale, a titolo informativo si fa presente che alla fine dell'esercizio risultano giacenze per complessivi euro 23.468.897 nelle Contabilità Speciali, intestate a "Regione Toscana Fondi Erp Lode Grosseto" e "Regione Toscana Erp L.560/93 Lode Grosseto" accese presso la Banca d' Italia, Tesoreria dello Stato, Sezione di Firenze.

Tali importi sono destinati agli interventi edilizi, finanziati con i proventi derivanti dai rientri di cui alla legge n. 560/1993, art 1 commi 13 e 14 e con le risorse di cui all'art. 23 della legge regionale toscana n. 96/1996 ed all'art. 29 della legge regionale toscana n. 2/2019.

Dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 1270 del 29/11/2017, risultano fondi impegnati per euro 18.584.122 e fondi da impegnare per euro 4.884.775.

Andamento della gestione

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro 7.437 (esercizio precedente euro 7.672).

Nell'esercizio 2021 l'attività dell'Edilizia Provinciale Grossetana Spa non ha subito rallentamenti causati dall'emergenza sanitaria legata alla pandemia da Covid-19.

La società ha messo in atto tutte le misure previste dai vari DPCM al fine di contrastare la diffusione del virus: sono stati messi a disposizione di tutto il personale dipendente i DPI prescritti (mascherine monouso, gel disinfettanti, guanti, ecc.), si è proceduto ad effettuare la sanificazione dei locali, è stata installata all'ingresso una colonnina per il controllo del green pass e la rilevazione della temperatura, l'accesso ai locali della società del personale esterno e quindi anche degli assegnatari è stato contingentato, gli uffici ricevono solo su appuntamento.

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in euro):

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.090.438	4.314.379	- 223.941
Variazioni delle rimanenze	588.252	327.706	260.546
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	115.265	108.094	7.171
Altri ricavi e proventi	22.930	31.976	- 9.046
Totale valore della produzione	4.816.885	4.782.155	34.730
Costi esterni	2.986.981	2.697.241	289.740
Valore aggiunto	1.829.904	2.084.914	- 255.010
Costo del lavoro	1.397.982	1.466.621	- 68.639
Margine operativo lordo	431.922	618.293	- 186.371
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	170.826	196.264	- 25.438
Risultato operativo	261.096	422.029	- 160.933
Q.ta risorse dest.riqualif.pat.abit.pubbl.art.29 R.2/2019	- 343.549	- 532.801	189.252
Proventi e oneri finanziari	108.194	128.827	- 20.633
Risultato ordinario	25.741	18.055	7.686
Risultato ante imposte	25.741	18.055	7.686
Imposte sul reddito	18.304	10.383	7.921
Risultato netto	7.437	7.672	- 235

Tale risultato d'esercizio è stato determinato rilevando fra gli oneri diversi di gestione la quota di risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'art. 29 della L.R.T. 2/2019 (ossia la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP) per l'importo di euro 343.549.

Per la determinazione della predetta quota di risorse, destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico, si è provveduto a compilare un prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività dell'azienda, così si sono rilevate anche le risultanze economiche degli altri settori della società.

Le attività aziendali sono state suddivise in "**Gestioni immobiliari**" e "**Altre attività – Interventi edilizi destinati alla vendita**". Le **gestioni immobiliari** a loro volta sono state suddivise in "*Gestione immobili ERP*", in "*Gestione immobili NON ERP*" e in "*Gestioni diverse per conto terzi*". Ad ogni attività sono stati attribuiti i costi e i ricavi in proporzione al numero delle unità immobiliari gestite ERP e NON ERP e in proporzione ai ricavi per le gestioni diverse per conto terzi. Alle **Altre attività** – "*Interventi edilizi destinati alla vendita*" sono stati imputati i costi e i ricavi inerenti tali attività.

Di seguito si rappresentano le risultanze del suddetto prospetto di riclassificazione di tutti i costi e di tutti i ricavi alle varie attività:

ESERCIZIO 2021			
	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
GESTIONI IMMOBILIARI			
Gestione alloggi ERP	€ 4.173.111,22	€ 3.829.562,22	€ 343.549,00
Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubbl.art.23 LR.96/96		€ 343.549,00	€ -
Immobili di proprietà non ERP	€ 146.112,32	€ 147.742,62	-€ 1.630,30
Attività diverse per c/terzi	€ 20.074,30	€ 11.007,50	€ 9.066,80
TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI	€ 4.339.297,84	€ 4.331.861,34	€ 7.436,50
ALTRE ATTIVITA'			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 588.251,92	€ 588.251,92	-€ 0,00
TOTALE ALTRE ATTIVITA'	€ 588.251,92	€ 588.251,92	-€ 0,00
TOTALE GENERALE	€ 4.927.549,76	€ 4.920.113,26	€ 7.436,50

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 7.437 è dato dalla somma algebrica dei risultati economici delle seguenti attività:

- Gestione Immobili non ERP – Perdita pari ad euro 1.630;
- Gestione Attività diverse per conto terzi – Utile pari ad euro 9.067.

Andamento della gestione nei vari settori di attività della Società

Gestioni immobiliari

1) Gestione immobili di E.R.P.

La società, in base alla normativa regionale vigente nonché al contratto di servizio stipulato con il Lode di Grosseto, gestisce gli alloggi di ERP di proprietà dei Comuni. Per tale servizio i canoni di locazione sono attribuiti alla S.p.A. mediante fatturazione diretta della stessa Società agli assegnatari.

In base all'art. 29 della Legge Regionale 2 gennaio 2019 n.1, con i proventi dei canoni di locazione degli immobili la società deve provvedere a compensare i costi generali, di amministrazione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili.

Con i proventi di ERP deve inoltre:

- riconoscere al "*Fondo Sociale*", previsto dall'art. 31 della L.R. 2/2019, il 3% della quota annuale delle entrate dei canoni di locazione degli alloggi di ERP;
- deve provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio di ERP.

L'eventuale avanzo della gestione canoni, come previsto dall'art. 29 della Legge Regionale n.2/2019, dovrà essere destinato alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso, nonché le nuove costruzioni.

I fatti gestionali al 31/12/2021 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.654.064,87
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	171.319,82
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	59.589,62
Corrispettivi per servizi a rimborso	€.	386,18
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€.	115.264,82
Altri ricavi e proventi	€.	16.502,18
Proventi finanziari	€.	94.930,24
Proventi e ricavi generali di competenza	€.	61.053,49
Totale ricavi	€.	4.173.111,22

Costi di amministrazione stabili	€.	578.245,67
Costi di manutenzione stabili	€.	944.807,63
Costi per servizi a rimborso	€.	386,17
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€.	15.452,39
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€.	262.032,52
Costi del personale	€.	1.377.082,14
Altri costi del personale	€.	9.987,45
Accantonamento per rischi su crediti	€.	54.938,89
Oneri diversi di gestione (Fondo Sociale art.31 LR 2/2019)	€.	109.150,90
Altri oneri diversi di gestione	€.	87.097,65
Imposte sul reddito dell'esercizio	€.	11.251,54
Costi e oneri generali di competenza	€.	379.129,27
Totale costi	€.	3.829.562,22

Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubblico art. 29 LR. 2/2019 € **343.549,00**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a € 97,35

ed è così destinato:

- fondo sociale art. 31 LR. 2/2019	€	2,91
- quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	6,98
- costi per manutenzione e attività costruttiva alloggi di Erp al netto dei proventi relativi a tali attività	€	20,92
- costi del personale	€	36,95
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	11,66
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	8,47
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,30
	€	<u>88,19</u>

Quota risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui art. 29 LR. 2/2019

€	<u>9,16</u>
€	97,35

TOTALE

Il canone medio mensile per gli alloggi locati è passato dai 103,30 euro dell'esercizio 2020 ai 97,35 euro dell'esercizio 2021. La diminuzione del canone medio mensile è fisiologico per la Edilizia Provinciale Grossetana spa, in quanto come previsto dall'art. 28 della LR toscana n.2/2019 il soggetto gestore deve ogni anno pari aggiornare il canone di locazione prendendo come base il reddito fiscalmente imponibile conseguito dagli assegnatari nell'anno pari precedente e questo provoca un aumento del canone medio di locazione. L'anno dispari successivo gli assegnatari che si trovano ad aver avuto una riduzione del reddito percepito o una variazione nel nucleo familiare, provvedono a richiedere una revisione del canone di locazione e ciò determina la riduzione del canone medio di locazione.

La gestione degli immobili ERP registra un avanzo di euro 343.549,00 da destinare alle finalità previste dall'art. 29 della LR n. 2/2019.

Per quanto riguarda l'attività costruttiva e manutentiva relativa agli interventi di edilizia residenziale pubblica, finanziati con i proventi della legge 560/93, con le risorse derivanti dall'avanzo dei canoni di cui all'art. 29 della legge regionale 2/2019, con i rientri vincolati all'art. 25 della legge 513/1977 e con altri fondi di edilizia sovvenzionata, nell'esercizio 2021 sono state capitalizzate:

- spese tecniche di realizzazione interventi di realizzazione interventi costruttivi per l'importo di euro 115.265.

Si sono avuti costi esterni per progettazioni, collaudi e altre spese tecniche per l'importo di euro 15.452.

Tutti i proventi e gli oneri sono stati attribuiti alla "Gestione immobili ERP".

Al 31/12/2021 gli interventi edilizi di ERP in corso di costruzione sono i seguenti:

- lavori completati:

- completamento di nuova costruzione n.20 alloggi in Grosseto Stiacciole lotto 3, finanziato con i rientri della legge 560/93, l'Appalto è stato aggiudicato con delibera n.152 del 28/02/2019;

- in corso di costruzione (cantieri aperti):

- nuova costruzione n.18 alloggi in Follonica Peep Est lotto 7B, POR 2013-2014 approvato con deliberazione della giunta regionale toscana n.1227 del 05/12/2006. l'appalto del lavoro è stato aggiudicato con delibera n.151 del 24/01/2019 e l'ultimazione è prevista per il 2022;
- completamento di nuova costruzione n.16 alloggi in Grosseto Orcagna, finanziato con fondi EPG, l'Appalto è stato aggiudicato con delibera n.156 del 20/06/2019 e l'ultimazione è prevista per il 2022;
- Nuova costruzione n.06 alloggi in Orbetello via Gelli finanziato con il piano nazionale edilizia abitativa DPCM 16/07/2009, per il quale si è conclusa la fase dell'indagine di mercato e l'aggiornamento COVID ai sensi del DRT Delibera Regione Toscana n.645 del 25-05-2020 con la proroga del permesso a costruire;
- Interventi di manutenzione facciate nei Comuni di Gavorrano, Massa Marittima e Orbetello e intervento di RE in Seggiano un alloggio ERP in via san Gervasio

in corso di affidamento (appalti in gara):

- ARE per n.4 alloggi in SANTA FIORA stralcio loc. LASELVA (n.2 alloggi EPR) per il quale si è conclusa la fase di progettazione esecutiva con il rilascio del visto regionale QTE 0=1;

- in fase di progettazione esecutiva:

- Nuova costruzione n.22 alloggi in Stiacciole lotto 4 finanziato con il piano nazionale edilizia abitativa DPCM 16/07/2009 da rimodulare con il ministero, per il quale si è conclusa la fase di progettazione di fattibilità/definitiva con il rilascio del permesso a costruire (n.420 del 24/12/2020) e relativa variante;

- in fase di progettazione fattibilità/definitiva:

- Manutenzione straordinaria della facciata e delle parti comuni dei fabbricati siti in via Jugoslavia 9-11-13-15-17 e in via Sergio Leone/Aldo Fabrizi nel Comune di Grosseto finanziati con il fondo PNRR.
- Interventi di manutenzione/ristrutturazione su vari alloggi/fabbricati in gestione in tutti i comuni della Provincia di Grosseto con i finanziamenti POR e in particolare nei Comuni di Castell'Azzara, Pitigliano, Scansano, Arcidosso, Capalbio, Magliano in Toscana, Castel del Piano, Scarlino, Civitella Paganico, Montieri, Campagnatico, Isola del Giglio, Monterotondo, Roccalbegna, Seggiano e Semproniano con l'utilizzo di ulteriori somme da economie dovute all'attuazione del PNRR.

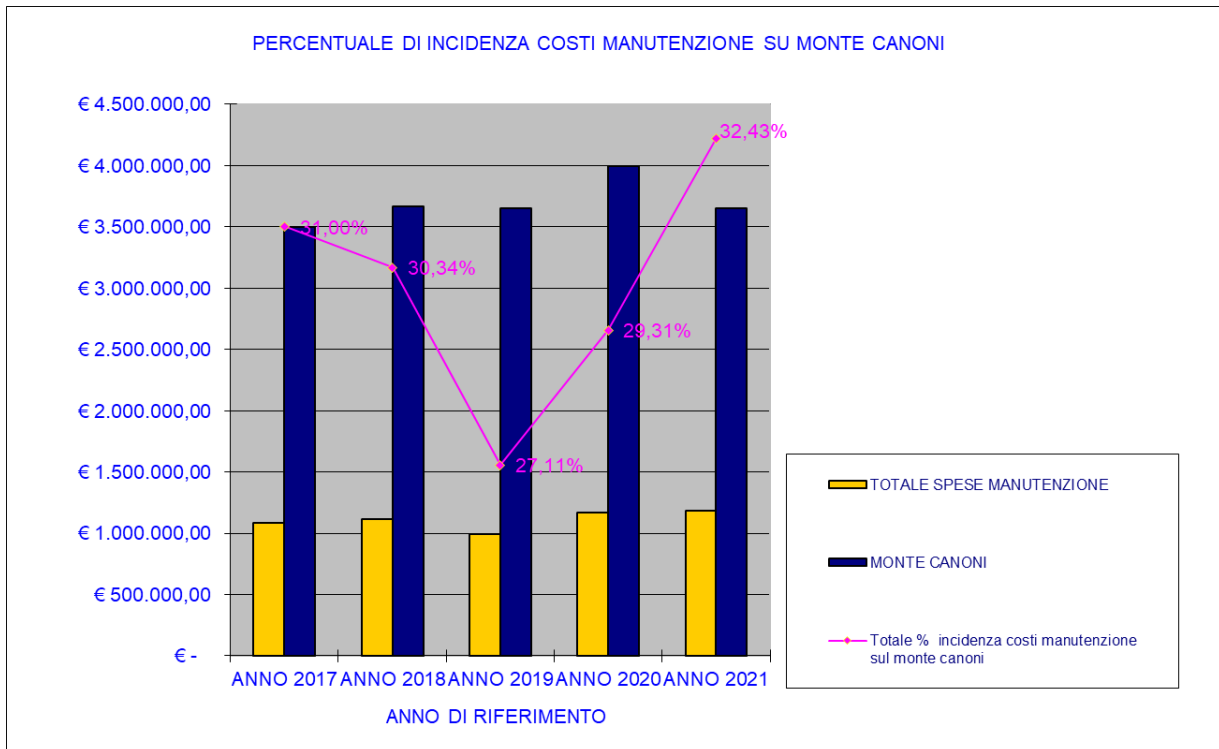
Nella seguente tabella vengono evidenziati gli interventi ed i relativi costi sostenuti per i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché per il rimborso dei costi di manutenzione sostenuti dai condomini autogestiti:

RIEPILOGO MANUTENZIONE IMMOBILI ERP E INCIDENZA SU MONTE CANONI		
	2021	2020
Richieste di intervento manutenzione	856	656
Numero di riassegnazioni	79	82
Rimborsi costi manutenzione a condomini	145	153
Spese man.ordinaria	€ 352.283,69	€ 254.655,55
Spese man. Straordinaria	€ 505.801,11	€ 603.021,67
Rimborsi ai condomini	€ 327.048,95	€ 313.444,96
Totale spese di manutenzione	€ 1.185.133,75	€ 1.171.122,18

Ricavi per canoni di locazione alloggi ERP	€ 3.654.064,87	€ 3.995.681,00
--	----------------	----------------

% di incidenza costi manutenzione sul monte canoni	32,43%	29,31%
---	---------------	---------------

	ANNO 2017	ANNO 2018	ANNO 2019	ANNO 2020	ANNO 2021
TOTALE SPESE MANUTENZIONE	1.083.709,00	1.111.556,94	989.746,60	1.171.122,18	1.185.133,75
MONTE CANONI	3.495.333,00	3.663.750,25	3.650.705,55	3.995.681,00	3.654.064,87
Totale % incidenza costi manutenzione sul monte canoni	31,00%	30,34%	27,11%	29,31%	32,43%



Come si evince dalla tabella il numero delle richieste di intervento per lavori di manutenzione negli alloggi assegnati nel 2021 ha subito un forte rialzo, sono stati eseguiti 756 lavori di manutenzione contro i 656 dell'anno precedente e di conseguenza è aumentata anche la spesa. Sostanzialmente stabili i rimborsi verso i condomini, si prevede un incremento nel corrente anno in considerazione delle deliberazioni adottate nel 2021 dai Condomini che intendono avvalersi dei vari bonus edilizi, 90%-60%, a cui la Società non potrà accedere.

Stabili anche gli interventi di manutenzione sugli alloggi di risulta. Da evidenziare come, a causa del ricambio generazionale degli assegnatari, si stanno sempre più sfruttando alloggi vetusti, che necessitano di maggiori interventi e di conseguenza i relativi costi di manutenzione sono sempre più alti. Mediamente in un anno la Società riesce a mantenere circa 75/80 alloggi, tuttavia negli ultimi anni se ne sono liberati molti di più, (per esempio nel 2021 sono stati 106 a fronte di 79 mantenuti). Inoltre, occorre ricordare come l'Ufficio manutenzione non possa, durante l'anno, gestire la manutenzione di un numero maggiore di alloggi, sia perché l'impegno dei dipendenti è già massimo, (ogni alloggio è un cantiere e quindi necessita di piani di sicurezza dedicati, notifiche preliminari, spesso anche della redazione di pratiche edilizie, di progetti termici, di controlli puntuali da parte della DL e del CSE, nonché di una sua precisa contabilità), sia perché deve essere rispettato il budget destinato alla manutenzione, tanto che ogni anno dobbiamo attingere ad altri finanziamenti. Si ricorda che l'EPG spa, deve provvedere al sostenimento dei costi di manutenzione ordinaria e in parte straordinaria principalmente con gli introiti dei canoni di locazione fatturati agli assegnatari degli alloggi ERP, così come previsto dalla LR 2/2019 e solo marginalmente e sporadicamente può contare su finanziamenti regionali e/o statali.

Morosità

Si ritiene opportuno fare un breve inciso sul "fenomeno della morosità. Sotto questa voce, che emerge talvolta in modo eclatante dai bilanci dei soggetti gestori, sono raggruppate componenti sostanzialmente diverse tra loro: la morosità rilevata alla fine dell'anno segnala infatti il livello di adempimento spontaneo dell'utenza, mentre la morosità consolidata segnala sia problematiche puntuali di maggiore o minore efficienza nel recupero, che di composizione della morosità e di scelte di cancellazione di crediti inesigibili.

In tutti i casi si tratta di livelli di morosità che andranno comunque a ridursi delle somme di competenza che continueranno ad essere incassate anche dopo la chiusura della rilevazione, in ragione sia di ritardati pagamenti da parte degli inquilini, sia degli effetti derivanti dalle azioni di

sollecito intraprese, dalla predisposizione di piani di rientro del debito accumulato ed infine dall'intervento dei Comuni soci per i nuclei familiari che versano in situazioni di disagio economico e sociale (art.13 punto 1 del Contratto di Servizio).

Il dato della morosità relativa al solo anno 2021, se calcolato tenendo conto anche dei tempi di pagamento della fattura relativa al canone di dicembre e della sistemazione in tale occasione di piccole pendenze dell'anno, si attesta sul 7,64%, in diminuzione rispetto al dato registrato in pari data per il 2020 (10,73%).

Il dato della "morosità storica", sempre calcolato tenendo conto dei tempi di pagamento della fattura relativa al mese di dicembre, risulta essere del 1,20% (il dato relativo al 2020 era del 1,39%).

Quest'ultima percentuale riguarda crediti ormai datati nel tempo e per i quali si ritiene che sia molto bassa la possibilità di recupero. E' per questo motivo che nell'anno 2021 è stato deciso di incrementare il fondo per rischi su crediti iscritti nell'attivo circolante di ulteriori euro 50.000.

2) Gestione immobili di proprietà non di E.R.P.

In questa gestione sono stati considerati tra i ricavi i canoni di locazione dei locali ad uso diverso da abitazione di proprietà della Società e gli affitti delle aree.

Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 146.112,32 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 64.827, l'I.M.U. per euro 32.245, le spese di manutenzione degli stabili per euro 22.419 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 6.077) ammontano complessivamente a euro 147.743, si registra pertanto una perdita di questa gestione di euro 1.630.

Il risultato negativo di questa gestione è stato causato dalla mancata locazione fino al 30/06/2021 di un fondo commerciale di proprietà della società situato in Grosseto – Via Bianciardi 28/30 che ha inciso negativamente sui ricavi per circa euro 15.000.

3) Gestioni diverse per conto terzi

In queste attività sono stati considerati i proventi derivanti dai corrispettivi dell'1,50% della gestione rientri, dai rimborsi per l'istruttoria delle pratiche di vendita degli alloggi di Erp, e dalle quote di amministrazione degli alloggi ceduti in proprietà con pagamento rateale. Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 20.074 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 11.007 con un utile di euro 9.067.

Anche questa gestione ha registrato nell'esercizio 2021 una flessione nel fatturato. Questo perché i Comuni che si affidavano alla società per l'elaborazione e la gestione dei bandi di assegnazione e mobilità degli alloggi ERP, sono in attesa di associarsi al fine di individuare una modalità unica di assegnazione degli alloggi e di mobilità emanando un regolamento uniforme. Nell'attesa di ciò, nel 2021, è stata sospesa l'emanazione di nuovi bandi.

Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. al 31/12/2021	num. unità immobiliari
Stabili di proprietà	
-locali ad uso diverso da abitazione concessi in locazione	24
<i>totale</i>	24
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni in gestione	
-Comune di Arcidosso	26
-Comune di Capalbio	18
-Comune di Cinigiano	21
-Comune di Castellazzara	14
-Comune di Campagnatico	16
-Comune di Castiglione della Pescaia	97
-Comune di Civitella Paganico	12
-Comune di Follonica	255
-Comune di Gavorrano	87
-Comune di Grosseto	1.524
-Comune di Isola del Giglio	10
-Comune di Magliano in Toscana	9
-Comune di Manciano	46
-Comune di Monte Argentario	239
-Comune di Montieri	28
-Comune di Monterotondo	17
-Comune di Massa Marittima	69
-Comune di Orbetello	369
-Comune di Pitigliano	71
-Comune di Roccalbegna	7
-Comune di Roccastrada	73
-Comune di Scansano	25
-Comune di Santa Fiora	17
-Comune di Scarlino	15
-Comune di Sorano	61
-Comune di Seggiano	2
<i>totale</i>	3.128
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato	
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei Comuni	85
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione	
<i>totale</i>	85
totale patrimonio gestito	3.237

Attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita

Alla fine dell'esercizio 2021 si hanno rimanenze finali per complessivi euro 4.220.574, le quali sono costituite da:

- 1) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 destinato a Centro Servizi per euro 211.755;
- 2) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 358.170;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 784.285;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 485.343;
- 5) Intervento costruttivo in corso in Grosseto via Orcagna per costruzione abitazioni destinate alla vendita o l'affitto (libero mercato) per euro 2.381.021.

Nel corso del 2021 si sono sostenuti costi di costruzione per euro 586.261.

Si precisa che fra le rimanenze finali si è capitalizzato l'importo dell'Imu sulle aree fabbricabili, sia per i lotti di terreno edificabili, sia per l'intervento costruttivo in corso.

Per quanto riguarda l'intervento di costruzione di 16 alloggi situato in Grosseto via Orcagna, si fa presente che nell'esercizio 2012 era iniziata la costruzione ed erano maturati lavori per oltre 420.000 euro pari a circa il 40% del totale dell'appalto. Nell'anno 2013 l'impresa appaltatrice ha abbandonato il cantiere ed è stata dichiarata fallita. Con deliberazione n° 150 del 20/12/2018 è stato approvato il progetto esecutivo ed è stata assunta la deliberazione a contrarre per l'appalto del lavoro. Nel 2019 si è conclusa la procedura di gara per riappaltare l'opera ed è stato individuato l'aggiudicatario dei lavori con delibera n.156 del 20/06/2019. L'ultimazione dell'opera è prevista per il 2022.

Indicatori di redditività

In osservanza a quanto disposto dal 2° comma dell'art. 2428 del codice civile si rappresentano alcuni indicatori sulla redditività dell'azienda.

Si ritiene comunque che per la particolare attività di gestore dell'edilizia residenziale pubblica, con tutti gli obblighi e i limiti imposti dalle norme vigenti in materia, questi indicatori non possono avere un significato importante come potrebbero averlo per le aziende che svolgono attività rivolte al libero mercato.

INDICI DI REDDITIVITA'			Esercizio corrente	Esercizio precedente
ROI	$\frac{\text{Risult.oper.al lordo q.ta ris.dest.rigual.patr.abit.}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{\text{€ } 261.096}{\text{€ } 17.074.521} =$	1,53%	2,56%
ROS	$\frac{\text{Risult.oper.al lordo q.ta ris.dest.rigual.patr.abit.}}{\text{ricavi}}$	$\frac{\text{€ } 261.096}{\text{€ } 4.816.885} =$	5,42%	8,83%
ROE	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}}$	$\frac{\text{€ } 7.437}{\text{€ } 7.095.673} =$	0,10%	0,11%

Altri Indicatori

Di seguito si rappresentano altri indicatori che si ritengono molto significativi per la particolare attività svolta dalla società.

ALTRI INDICATORI		Esercizio corrente	Esercizio precedente
<u>costi del personale addetti</u>	$\frac{€ 1.397.982}{27}$	= € 51.777	€ 54.319
<u>costi del personale valore della produzione</u>	$\frac{€ 1.397.982}{€ 4.816.885}$	= 29,02%	30,67%
<u>costo degli organi sociali valore della produzione</u>	$\frac{€ 65.072}{€ 4.816.885}$	= 1,35%	1,34%
<u>costo del personale alloggi e locali gestiti</u>	$\frac{€ 1.397.982}{3.237}$	= € 432	€ 454
<u>valore della produzione addetti</u>	$\frac{€ 4.816.885}{27}$	= € 178.403	€ 177.117
<u>ricavi per canoni di locazione valore della produzione</u>	$\frac{€ 3.797.557}{€ 4.816.885}$	= 78,84%	83,55%
<u>ricavi per canoni di locazione e accessori valore della produzione</u>	$\frac{€ 4.012.032}{€ 4.816.885}$	= 83,29%	88,50%
<u>alloggi locati/gestiti addetti</u>	$\frac{3.237}{27}$	= 119,89	119,56
<u>canone erp medio mensile canone oggettivo medio mensile</u>	$\frac{€ 97,35}{€ 251,26}$	= 38,74%	37,96%

Altre informazioni sul personale dipendente

Nel corso del 2021 è stata assunta una unità lavorativa a tempo indeterminato nell'area amministrativa Ufficio del Personale.

Tale assunzione è il risultato di procedure di selezione per titoli ed esami avvenute sulla base di bandi di concorso pubblici.

Il nuovo organigramma che si è venuto a configurare, pur mantenendo la suddivisione delle funzioni svolte in Tre Aree, ha richiesto il riposizionamento di alcune figure professionali interne.

Le ore di assenza per malattia, maternità e permessi vari sono state n. 1.182 su un totale di ore lavorative di n. 48.030 pari al 2,46%.

Al 31/12/2021 il personale risulta essere di 27 unità di cui:

- n. 14 uomini e n. 13 donne di ruolo;
- n. 16 laureati, n. 10 diplomati e n. 1 con licenza media;
- n. 10 dipendenti con età oltre 55 anni, n. 10 dipendenti con età fra 46 e 55 anni e n. 7 dipendenti con età inferiore a 46 anni.

E' stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi ed un nuovo piano di emergenza ed evacuazione nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008. E' stato inoltre nominato un

Responsabile del servizio di protezione e prevenzione. E' stata rivolta una particolare attenzione alla formazione obbligatoria derivante dagli aggiornamenti normativi.

Informazioni attinenti all'ambiente

La società per la sua attività di gestione non produce rifiuti speciali né quantità significative di altri rifiuti e non effettua emissioni inquinanti.

Dal 2020 la fornitura di prodotti di cancelleria e toner delle stampanti è stata affidata a due società che forniscono carta riciclata e toner ricondizionati.

Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

Considerato che i proventi caratteristici delle attività di questa azienda sono costituiti per circa il 80% da canoni di locazione e accessori, come evidenziato nel paragrafo degli altri indicatori, l'eventuale decremento dei canoni di locazione, dovuto alla diminuzione del reddito degli assegnatari, alle vendite di alloggi di erp o alle sfittanze di locali ad uso diverso da abitazione, potrebbe esporre la società a non trascurabili rischi di perdite economiche.

Si rende necessario evidenziare che la redditività nel settore dell'attività tecnica per interventi edilizi di erp e non erp, ha un andamento ciclico dovuto principalmente alle modalità di pagamento da parte della Regione Toscana delle spese tecniche maturate, che lega il pagamento ai vari stati di avanzamento del procedimento.

La morosità degli assegnatari nei confronti dei condomini e delle autogestioni, costringe l'azienda ad anticipare le quote condominiali per conto di inquilini in condizioni economiche precarie e questo comporta un rischio di inesigibilità di una parte significativa dei crediti.

Allo scopo di evidenziare i rischi dovuti da questa situazione, di seguito si rappresenta l'andamento dei valori delle anticipazioni e dei crediti alla data del 31/12 degli ultimi quattro esercizi.

Crediti per quote condominiali anticipate alla data del	31/12/18	31/12/19	31/12/20	31/12/21
- anticipazioni q.te condominiali per assegnatari	122.375	130.724	84.701	84.701
- crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip.	85.637	85.764	81.564	119.509
Totale	208.012	216.488	166.265	179.935

La Società potrebbe essere esposta ai seguenti altri rischi che potrebbero determinare una diminuzione della liquidità:

- all'eventuale esito negativo del contenzioso con l'INPS sulla contribuzione minore, relativa al personale dipendente, che potrebbe comportare un esborso notevolmente superiore a quanto accantonato prudenzialmente fino ad oggi. A tale proposito, si deve dire comunque che le ultime sentenze sono state favorevoli alla Società.
- al rischio sui depositi bancari superiori a centomila euro, in riferimento alla direttiva europea relativa al salvataggio delle banche in difficoltà, il cosiddetto bail in. Pertanto si dovrà essere sempre attenti e vigili sull'andamento degli istituti bancari per limitare il più possibile questo rischio.
- aumento della morosità degli assegnatari nel pagamento dei canoni di locazione ed accessori, dovuto alle loro ridotte capacità reddituali e finanziarie riscontrate in questo anno di emergenza sanitaria.

La situazione economico-finanziaria di tutto il paese dei precedenti anni, già messa a dura prova dall'emergenza sanitaria legata alla diffusione pandemica del virus Covid-19, sarà messa ulteriormente in difficoltà dal conflitto armato Ucraina-Russia, i cui effetti si stanno già vedendo in questi primi mesi del 2022 con forti aumenti dei costi di carburanti, energia elettrica e conseguentemente di tutti i servizi e beni.

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, punto 6 bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di investimento la società ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

Non sono stati richiesti finanziamenti al di fuori di quelli previsti per gli interventi edilizi di Erp.
La situazione finanziaria, come già detto, risulta solida.
La società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

Osservazioni conclusive sull'andamento della gestione:

La gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 343.549,00, da destinare alle finalità previste dall'articolo 29 della LR. 2/2019.

Tale risultato positivo, è dovuto essenzialmente al numero degli alloggi in gestione che supera le 3.000 unità immobiliari, all'utilizzo di notevoli finanziamenti regionali destinati alla manutenzione degli alloggi di risulta da riassegnare e ad un controllo rigoroso delle spese.

Il canone medio mensile ad alloggio è passato da euro 103,30 del 2020 ad euro 97,35 del 2021.

Nel corso dell'anno 2021 sono stati venduti n. 10 alloggi di ERP.

Le altre gestioni immobiliari complessivamente conseguono l'utile di esercizio di euro 7.437.

Attività di ricerca e sviluppo

La società per la natura della sua attività non necessita di specifiche attività di ricerca e sviluppo connesse a problematiche peculiari dell'azienda, pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore delle costruzioni e nei sistemi di gestione informatica.

Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

La società non possiede partecipazioni di controllo o collegamento in altre imprese neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona, né è controllata da altre imprese neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona e quindi non ha rapporti con altre imprese consorelle.

I rapporti con i Comuni soci sono regolati dal Contratto di Servizio e sono stati più volte illustrati nel corpo del Bilancio.

Numero e valore nominale sia delle azioni proprie sia delle azioni o quote di società controllanti possedute dalla società

La società non possiede azioni proprie né come detto azioni di società controllanti e non ha acquistato o alienato azioni di tal tipo nel corso dell'esercizio neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Evoluzione prevedibile della gestione

Per quanto riguarda il futuro della società come Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica nella provincia di Grosseto si prevede:

- di far fronte completamente alla manutenzione ordinaria degli alloggi;
- di migliorare lo stato di conservazione del patrimonio più bisognoso di interventi manutentivi;
- di mantenere sotto controllo la morosità, intensificando le pratiche per il recupero dei crediti per canoni di locazione e accessori;
- di avviare nel 2022 cantieri per la costruzione di circa 50 alloggi di ERP, oltre a varie manutenzioni straordinarie di notevole rilievo.
- di poter avere a disposizione altre aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Per le attività NON ERP si prevede di concludere, entro la metà del 2022, l'intervento edificatorio di n.16 alloggi in Grosseto via Orcagna, e di dare avvio alle procedure per la vendita o l'affitto di tali abitazioni, destinate a nuclei familiari, che non rientrano nei parametri previsti per concorrere

all'assegnazione degli alloggi popolari, ma che non dispongono di risorse tali per accedere al libero mercato.

Ogni altra previsione sull'attività sociale in direzione diversa da quella ormai consolidata è connessa a decisioni politiche assunte nei tre livelli nazionali, regionali e comunali, che possono ritenersi estranee a questa relazione

Altre informazioni

L'articolo 45 del D.L. n.5/12 decreto "semplificazioni" ha abrogato l'art. 34 comma1 lett. g) e il comma 1-bis del D.Lgs. n.196/03; è stata quindi eliminata la necessità di indicare nella relazione sulla gestione l'adozione o l'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza. Tale novità non impatta sull'obbligo di adozione delle misure minime di sicurezza previste dal Codice della Privacy, che rimangono in vigore e al cui rispetto la società presta massima attenzione.

Durante l'esercizio sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo, con particolare riguardo alle norme antintrusione nel sistema informatico della Società.

Dal 25 maggio 2018 è direttamente applicabile per tutti gli Stati membri il Regolamento UE 2016/679, noto come GDPR relativo alla protezione delle persone fisiche riguardo al trattamento ed alla libera circolazione dei dati personali. Dal 24 maggio 2018 è stato affidato l'incarico all'Ing. Marco Piccirilli di svolgere il servizio di Data Protection Officer.

Disposizioni per l'attività delle società a controllo pubblico

Ai fini del rispetto degli obiettivi di finanza pubblica, essendo l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa una società a controllo pubblico ed in particolare, una società affidataria in "house providing" di servizi strumentali e di funzioni amministrative per i Comuni soci (vedi art. 5 comma 1 LRT 77/1998), è tenuta al rispetto di una serie di norme.

Ulteriori specifiche disposizioni sono state introdotte dal D.Lgs. 175 del 19 agosto 2016 (Testo Unico delle Società a partecipazione pubblica), fra le quali: la ricognizione del personale in servizio per individuare eventuali eccedenze, l'obbligo di adeguamento statutario previsto dall'art. 26 comma1, la redazione e pubblicazione della Relazione sul Governo Societario prevista dall'art. 6.

In data 31 luglio 2017 è stato approvato il nuovo statuto della società.

In base alle definizioni del Testo Unico sulle società a partecipazione pubblica, l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa si configura quale società in house sulla quale i Comuni soci esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi ai sensi dell'art. 1, lett. d, D.Lgs. n.175/2016 e dell'art. 5 co. 5 del D.Lgs. n.50/2016 (Codice degli appalti pubblici).

Ad oggi non è ancora stato adottato il regolamento per l'esercizio del controllo analogo.

Si elencano le principali norme e direttive alle quali la società deve attenersi:

a) Disciplina e limiti in materia del personale

L'art. 19 comma 1 del D.Lgs. 175/2016 conferma che la selezione del personale delle società pubbliche devono seguire le procedure di evidenza pubblica e devono garantire il rispetto, oltre che dei principi di trasparenza, pubblicità ed imparzialità, anche di quelli previsti dall'art. 35 comma 3 del D.Lgs.165/2001, fra cui, quelli di economicità, celerità di espletamento delle procedure di selezione, rispetto delle pari opportunità fra lavoratrici e lavoratori. Con delibera n.3/136 del 27/02/2017 è stato approvato il Regolamento per il reclutamento del personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3 del d.Lgs. 165/2001.

b) Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture

L'Edilizia Provinciale Grossetana Spa applica le disposizioni e le procedure previste dal D.Lgs. 50/2016 "Codice degli appalti" in relazione alle varie tipologie dei procedimenti di gara.

c) Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

Per la società vige l'obbligo previsto dalla Legge 136/2010 della tracciabilità dei flussi finanziari relativi a contratti e finanziamenti pubblici, la stessa legge vieta l'uso del contante e dispone l'utilizzo di bonifici bancari o postali su conti correnti dedicati per tutti i soggetti pubblici o privati tenuti all'applicazione del Codice dei contratti. Questo comporta che gli ordinativi di pagamento debbano riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dai soggetti obbligati all'applicazione della norma, il CIG (codice identificativo gara)

attribuito dall'AVCP (autorità di vigilanza sui contratti pubblici) su richiesta della Stazione appaltante e se obbligatorio anche il CUP (codice unico progetto).

d) Disciplina dei pagamenti di importo superiore ad euro 5.000

La società, in ottemperanza di quanto previsto dall'art. 48-bis del DPR 602/1973, prima dell'effettuazione di ogni ordinativo di pagamento di importo superiore ai euro 5.000 effettua la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Riscossione per assicurarsi che il beneficiario del versamento non sia inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento. Nell'ambito delle misure urgenti connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, il DL n.41/2021 ha prorogato al 30 aprile 2021 la sospensione delle verifiche di inadempienza che la pubblica amministrazione e le società a prevalente partecipazione pubblica, devono effettuare, ai sensi dell'art. 48-bis del DPR n.602/1973.

e) Organismo di Vigilanza

In ottemperanza delle disposizioni previste dal D.Lgs.8 giugno 2001 n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica" è stato adottato con delibera n. 1/133 del 28/11/2016 il MOG - Modello Organizzativo di Gestione e nella successivo consiglio di amministrazione del 19/12/2016 n.10/134 è stato nominato l'Organismo di Vigilanza. Le funzioni attribuite all'OdV sono relative alla vigilanza e al controllo in ordine al funzionamento del Modello organizzativo della società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa.

f) Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza D.Lgs. 33/1013 e Legge 114/2014

Le norme previste dall'art. 22 del D.Lgs. n.33/2013 e dall'art.1 della Legge 190/2013 impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico degli Enti pubblici, delle società partecipate e degli enti di diritto privato in controllo delle amministrazioni pubbliche. Alle società "in house" ed alle società strumentali si applicano integralmente le disposizioni previste per gli Enti pubblici, attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali, della sezione "Amministrazione Trasparente" secondo le indicazioni contenute nell'allegato 1 del D.Lgs. 33/2013. Tale sezione è stata organizzata in sotto-sezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto.

g) Piano di prevenzione della corruzione – Legge n. 190/2012

Con delibera del CdA n. 1/161 del 23 gennaio 2020 è stato approvato il Piano della prevenzione della corruzione e trasparenza valido per il periodo 2020-2022, puntualmente pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet aziendale.

Grosseto, li 24 Marzo 2022.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente Dott. Claudio Trapanese



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO
Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. **01311090532**
☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgsa@legalmail.it

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

Art.6 comma4 del D.Lgs.19/08/2016 n. 175

ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2021



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO
Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. **01311090532**
☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgspa@legalmail.it

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

Esercizio chiuso al 31/12/2021

L'Edilizia Provinciale Grossetana Spa, in quanto società a controllo ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. m) del D.Lgs. 175/2016 (Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica), è tenuta a predisporre annualmente a chiusura dell'esercizio sociale, a presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, secondo quanto previsto dall'art. 6 comma 4 del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175.

Mercato di riferimento

La società Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. svolge l'attività di Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica ed è stata costituita fra i comuni della provincia di Grosseto il 18/12/2003, con decorrenza dal 31/12/2003, ai sensi della Legge regionale toscana n. 77 del 3 novembre 1998. Per il conseguimento del suo scopo sociale la società svolge le seguenti attività:

- in qualità di soggetto gestore dell'edilizia residenziale pubblica, svolge sia attività attinenti la gestione amministrativa e la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio immobiliare destinato all'ERP, di proprietà dei comuni e del patrimonio loro trasferito, sia attività attinenti l'acquisizione, la realizzazione, la gestione, comprese le attività di manutenzione straordinaria, del patrimonio immobiliare destinato all'ERP secondo le direttive impartite dai Comuni della provincia di Grosseto, mediante il LODE, e nel rispetto della normativa vigente in materia di ERP;
- attività marginali di gestione immobiliare relative a patrimoni diversi da quelli di edilizia residenziale pubblica.

Assetto proprietario

L'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. è stata costituita con atto del Notaio Roberto Baldassarri in data 18 dicembre 2003 (rep. n. 13.618) tra i comuni della provincia di Grosseto con un capitale sociale di euro 4.000.000, suddiviso in 4.000.000 di azioni nominative del valore nominale di euro uno cadauna, così ripartito fra i comuni firmatari della convenzione del LODE Grossetano:

SOCI	EURO	%
Comune di Arcidosso	€ 56.000,00	1,40%
Comune di Campagnatico	€ 30.400,00	0,76%
Comune di Capalbio	€ 46.400,00	1,16%
Comune di Castel del Piano	€ 40.800,00	1,02%
Comune di Castell'Azzara	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Castiglione della Pescaia	€ 110.000,00	2,75%
Comune di Cinigiano	€ 40.800,00	1,02%
Comune di Civitella Paganico	€ 36.000,00	0,90%
Comune di Follonica	€ 351.200,00	8,78%
Comune di Gavorrano	€ 125.600,00	3,14%
Comune di Grosseto	€ 1.519.200,00	37,98%
Comune di Isola del Giglio	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Magliano in Toscana	€ 45.200,00	1,13%
Comune di Manciano	€ 98.800,00	2,47%
Comune di Massa Marittima	€ 119.200,00	2,98%
Comune di Monte Argentario	€ 302.800,00	7,57%
Comune di Monterotondo Marittimo	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Montieri	€ 31.600,00	0,79%
Comune di Orbetello	€ 442.000,00	11,05%
Comune di Pitigliano	€ 77.600,00	1,94%
Comune di Roccalbegna	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Roccastrada	€ 136.800,00	3,42%
Comune di Santa Fiora	€ 36.000,00	0,90%
Comune di Scansano	€ 61.200,00	1,53%
Comune di Scarlino	€ 40.400,00	1,01%
Comune di Seggiano	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Semproniano	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Sorano	€ 72.000,00	1,80%
	€ 4.000.000,00	100,00%

Governo societario

Il sistema organizzativo dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. è articolato nel modo seguente:

- Assemblea dei Soci
- Consiglio di Amministrazione
- Collegio Sindacale
- Revisore Contabile
- Organo di Vigilanza (nominato con delibera del C.d.A. n.10/134 del 19/12/2016)
- Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la Trasparenza (nominato con delibera del C.d.A. n. 6/126 del 28/01/2016)
- Responsabile della protezione dei dati personali (DPO-Data Protection Officer) nominato con delibera del C.d.A. n.1/145 del 24/05/2018

La composizione, le funzioni e le modalità di funzionamento dei suddetti organi, sono disciplinati dalla legge, dallo Statuto sociale, dal Contratto di servizio e dalle deliberazioni assunte dagli organi competenti.

L'Assemblea dei Soci da statuto:

- Approva il Bilancio;
- Nomina il Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Nomina i membri del Consiglio di Amministrazione;
- Nomina i Sindaci Revisori, il Presidente del Collegio Sindacale e stabilisce il relativo compenso;
- Delibera sugli indirizzi generali concernenti le impostazioni di politica tariffaria e dei prezzi fermi restando le competenze della Regione Toscana e del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione dura in carica 3 anni ed è rieleggibile. Provvede alla gestione ordinaria e straordinaria della Società e può compiere tutti gli atti e concludere tutti gli affari per l'attuazione dello scopo sociale, fatta eccezione dei poteri che per legge o per statuto spettano esclusivamente all'Assemblea. L'Organo amministrativo esercita i propri poteri e svolge la propria attività nel rispetto delle attribuzioni, nei limiti e con le modalità stabiliti dallo Statuto.

I componenti del Consiglio di Amministrazione in carica alla data di chiusura dell'esercizio risultano essere:

- Claudio Trapanese, Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Franco Ferretti, Consigliere;
- Anna Maria Schimenti, Consigliere;
- Guido Mario Destri, Consigliere;
- Cristina Bizzarri, Consigliere.

I componenti del Collegio sindacale in carica alla data di chiusura dell'esercizio risultano essere:

- Elena Insabato, Presidente del Collegio sindacale;
- Gian Luca Ancarani, Sindaco effettivo;
- Daniele Moretti, Sindaco effettivo.

La Revisione Legale dei conti è affidata al Dott. Luigi Colomba.

Esame patrimoniale e finanziario

Per meglio comprendere la struttura patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale dell'ultimo quinquennio.

Stato Patrimoniale Attivo riclassificato					
	2021	2020	2019	2018	2017
CAPITALE CIRCOLANTE	12.776.525,00	12.091.477,00	10.931.817,00	10.487.259,00	9.754.933,00
Liquidità immediate	6.815.752,00	6.587.639,00	5.939.806,00	5.569.802,00	4.826.764,00
Disponibilità Liquide	6.815.752,00	6.587.639,00	5.939.806,00	5.569.802,00	4.826.764,00
Liquidità differite	1.740.198,00	1.887.270,00	1.723.979,00	1.669.055,00	1.699.573,00
Crediti dell'attivo circolante a breve termine	1.705.428,00	1.848.211,00	1.687.158,00	1.633.849,00	1.672.871,00
Ratei e risconti attivi	34.770,00	39.059,00	36.821,00	35.206,00	26.702,00
Rimanenze	4.220.575,00	3.616.568,00	3.268.032,00	3.248.402,00	3.228.596,00
ATTIVO IMMOBILIZZATO	4.297.996,00	4.400.304,00	4.359.529,00	4.069.748,00	4.666.133,00
Immobilizzazioni immateriali NON ERP	5.607,00	14.234,00	8.867,00	11.304,00	20.122,00
Immobilizzazioni immateriali ERP	37.800,00	37.800,00	48.734,00	54.194,00	367.041,00
Immobilizzazioni materiali NON ERP	2.669.994,00	2.758.749,00	2.854.535,00	2.963.014,00	3.112.152,00
Immobilizzazioni materiali ERP	107.620,00	238.527,00	315.332,00	113.885,00	67.603,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti dell'attivo circolante a m/l termine	1.476.975,00	1.350.994,00	1.132.061,00	927.351,00	1.099.215,00
TOTALE IMPIEGHI	17.074.521,00	16.491.781,00	15.291.346,00	14.557.007,00	14.421.066,00
Stato Patrimoniale Passivo riclassificato					
	2021	2020	2019	2018	2017
CAPITALE DI TERZI	9.978.848,00	9.403.545,00	8.210.782,00	7.536.071,00	7.473.975,00
Passività a breve	6.423.792,00	6.027.013,00	4.989.614,00	4.574.125,00	4.323.444,00
Debiti Fornitori	220.061,00	135.289,00	262.772,00	152.811,00	172.406,00
Debiti Fornitori interventi edilizi	143.901,00	135.857,00	65.422,00	69.432,00	73.472,00
Acconti	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Debiti tributari e previdenziali	136.558,00	131.117,00	147.750,00	141.011,00	134.657,00
Debiti verso altri finanziatori	2.612.226,00	2.427.725,00	1.733.159,00	1.786.420,00	1.433.348,00
Altri debiti	3.308.337,00	3.196.025,00	2.779.511,00	2.423.451,00	2.508.561,00
Ratei e risconti passivi	1.709,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passività a medio lungo termine	3.555.056,00	3.376.532,00	3.221.168,00	2.961.946,00	3.150.531,00
Trattamento di fine rapporto	693.858,00	646.038,00	714.844,00	666.455,00	703.240,00
Fondi per rischi ed oneri	726.464,00	726.464,00	726.464,00	726.464,00	708.206,00
Altri debiti a m/l termine	2.134.734,00	2.004.030,00	1.779.860,00	1.569.027,00	1.739.085,00
CAPITALE PROPRIO	7.095.673,00	7.088.236,00	7.080.564,00	7.020.936,00	6.947.091,00
Capitale sociale	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
Riserve	3.088.236,00	3.080.564,00	3.020.940,00	2.947.088,00	2.897.361,00
Utile (perdita) di esercizio	7.437,00	7.672,00	59.624,00	73.848,00	49.730,00
TOTALE IMPIEGHI	17.074.521,00	16.491.781,00	15.291.346,00	14.557.007,00	14.421.066,00

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	2020	2020	2019	2018	2017
INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE					
CAPITALE PROPRIO/IMPIEGHI FISSI	1,65	1,61	1,62	1,73	1,49
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/IMPIEGHI FISSI	2,48	2,38	2,36	2,45	2,16
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/(IMPIEGHI FISSI+RIMANENZE)	1,25	1,31	1,35	1,36	1,28
CAPITALE PROPRIO/CAPITALE INVESTITO	0,42	0,43	0,46	0,48	0,48
INDICI E MARGINI DI LIQUIDITA'					
ATTIVO CORRENTE/PASSIVITA' A BREVE	1,99	2,01	2,19	2,29	2,26
ATTIVITA' A BREVE/PASSIVITA' A BREVE	1,33	1,41	1,54	1,58	1,59
MARGINE DI TESORERIA	€ 2.132.158	€ 2.447.896	€ 2.674.171	€ 2.664.732	€ 2.001.609

Dall'analisi degli indici sopraelencati risulta che la società ha una struttura adeguatamente patrimonializzata e che non sussistono evidenze di rischio in termini di solidità patrimoniale. Un indice di struttura primario (Capitale Proprio/Impieghi fissi) superiore ad 1, evidenzia che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio/lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio.

Anche un indice di struttura secondario (capitale proprio + debiti consolidati) / impieghi fissi pari a 2,48 permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, dato che le fonti di finanziamento con carattere di stabilità superano di oltre il 100% gli impieghi fissi.

Il rapporto superiore ad 1 tra le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) e gli impieghi fissi + rimanenze evidenzia come la società sia adeguatamente finanziata nonostante le rimanenze siano costituite da lotti di terreno edificabile per interventi edilizi destinati alla vendita e quindi con una lenta rotazione.

Un'altra situazione di equilibrio finanziario è evidenziata dal rapporto fra capitale proprio e capitale investito dal quale risulta che il capitale proprio finanzia il 42% di tutto il capitale investito.

Per quanto riguarda la liquidità possiamo notare dal rapporto fra attivo corrente e passività a breve un indice di disponibilità (o di liquidità generale) di 1,99 che indica come la società sia in grado di far fronte ai debiti a breve termine ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili.

Anche l'indice di liquidità primaria (acid test) pari a 1,33 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

Situazione finanziaria

Nell'esercizio in corso la Società ha realizzato un **Cash Flow** positivo, anche se di entità inferiore a quello registrato nel 2019, come risulta dal prospetto che segue:

		2021	2020
A	Utile d'esercizio	7.437	7.672
	Imposte correnti+Interessi	- 89.890	- 118.444
1	Utile prima delle imposte	- 82.453	- 110.772
2	Flusso finanziari prima delle variazioni del capitale circolante netto	170.429	161.775
3	Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	- 219.136	- 154.308
	Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	- 179.229	- 236.108
B	Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento	- 38.403	- 51.390
C	Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	445.745	935.330
	Cash Flow	96.953	544.527

Nonostante la riduzione rispetto all'anno precedente il Cash Flow 2021 rimane positivo. La sua riduzione è principalmente da imputare al maggior ritardo con il quale gli assegnatari degli alloggi hanno pagato il canone di locazione nel 2021 e ciò a causa delle difficoltà economiche dovute al conseguenze della pandemia, mentre la società ha continuato ad assolvere ai suoi impegni nei confronti dei debitori con regolare puntualità (pagamento delle fatture dei fornitori a 30 giorni) anzi registrando un indicatore di tempestività medio per il 2021 di - 2,35 giorni.

Occorre comunque precisare che l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa, pur essendo costituita in forma di società per azioni, non ha come obiettivo finali il profitto, ma la gestione degli alloggi ERP e l'unica finalità è quella di garantire un utilizzo ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, la società non ha la possibilità di agire sui ricavi in quanto i canoni di locazione sono calcolati sulla base della L.R. 2/2019 e gli enti gestori non hanno la possibilità di intervenire sul calcolo.

Si integrano gli indici finanziari sopra riportati con la variazione dell'attivo circolante netto:

	2021	2020	2019	2018	2017
Attivo circolante a breve	12.776.525	12.091.477	10.931.817	10.487.259	9.754.933
Passività a breve	6.423.792	6.027.013	4.989.614	4.574.125	4.323.444
Attivo circolante netto	6.352.733	6.064.464	5.942.203	5.913.134	5.431.489

L'equilibrio finanziario è mantenuto corretto grazie alle politiche adottate per la gestione degli investimenti sempre coperti da contributi regionali e statali e la parte effettuata con mezzi propri è il reinvestimento dei cash flow realizzati negli anni precedenti.

Esame dei risultati economici conseguiti

Per meglio comprendere i risultati economici della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico dell'ultimo quinquennio:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO					
	2021	2020	2019	2018	2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.090.438,00	4.314.379,00	4.185.015,00	4.163.629,00	4.031.474,00
Variazioni delle rimanenze	588.252,00	327.706,00	19.630,00	19.807,00	65.115,00
Incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni	115.265,00	108.094,00	24.407,00	26.418,00	86.292,00
Altri ricavi e proventi	22.930,00	31.976,00	31.061,00	42.296,00	38.913,00
Totale Valore della produzione	4.816.885,00	4.782.155,00	4.260.113,00	4.252.150,00	4.221.794,00
Costi esterni	2.986.981,00	2.697.241,00	2.284.944,00	2.060.408,00	2.181.953,00
VALORE AGGIUNTO	1.829.904,00	2.084.914,00	1.975.169,00	2.191.742,00	2.039.841,00
Costo del lavoro	1.397.982,00	1.466.621,00	1.420.818,00	1.411.044,00	1.345.750,00
MARGINE OPERATIVO LORDO	431.922,00	618.293,00	554.351,00	780.698,00	694.091,00
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	170.826,00	196.264,00	173.396,00	141.884,00	143.458,00
RISULTATO OPERATIVO	261.096,00	422.029,00	380.955,00	638.814,00	550.633,00
Q.ta risorse dest. triqualif. patr. ab. publ. art. 23 L.R. 96/95	-343.549,00	-532.801,00	-360.609,00	-565.886,00	-575.165,00
Proventi e oneri finanziari	108.194,00	128.827,00	67.637,00	43.215,00	101.258,00
RISULTATO ORDINARIO ANTE IMPOSTE	25.741,00	18.055,00	87.983,00	116.143,00	76.726,00
Imposte sul reddito	18.304,00	10.383,00	28.359,00	42.295,00	26.996,00
RISULTATO NETTO	7.437,00	7.672,00	59.624,00	73.848,00	49.730,00

Dall'analisi dei dati storici dell'ultimo quinquennio emerge che la società è riuscita in tutti gli esercizi a realizzare un margine positivo, sia a livello operativo che netto.

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	2021	2020	2019	2018	2017
INDICI DI REDDITIVITA'					
ROI - risultato oper. al lordo della q.ta residuo gettico canoni/capitale investito	1,53	2,56	2,49	4,39	3,82
ROS - risultato oper. al lordo della q.ta residuo gettiti canoni/ricavi	5,42	8,83	8,94	15,02	13,04
ROE - utile netto d'esercizio/capitale proprio	0,10	0,11	0,84	1,05	0,72

L'indice **ROI** (Return on Investment) Tasso di rendimento sul totale degli investimenti segnala la potenzialità di reddito dell'azienda, indipendentemente dagli eventi extracaratteristici, dagli eventi finanziari e dalla pressione fiscale a cui il reddito d'impresa è sottoposta.

L'indice **ROS** (Return on sales) Ritorno sulle vendite esprime una sintesi delle relazioni tra volumi, costi e ricavi dell'attività operativa, in quanto risulta dipendente sia dall'efficienza interna, sia dalla situazione di mercato.

L'indice **ROE** (Return on equity) esprime la redditività del capitale proprio e misura il rendimento del capitale conferito a titolo di rischio.

Risorse a disposizione dell'azienda

Le risorse a disposizione dell'Edilizia Provinciale Grossetana spa sono quelle previste dal Contratto di Servizio, costituite dai proventi derivanti dalla fatturazione diretta dei canoni di locazione del patrimonio ERP gestito per conto dei Comuni della provincia di Grosseto. Tali proventi sono destinati alla copertura degli oneri tipici della gestione, ai fondi di accantonamento obbligatorio previsti dalle normative nazionali e regionali dell'ERP, al pagamento di imposte, tasse e contributi immobiliari obbligatori, al pronto intervento ed alla manutenzione straordinaria del patrimonio gestito ed alla svalutazione dei crediti.

Altre risorse vincolate all'edilizia residenziale pubblica sono costituite dall'utilizzo degli appositi fondi di accantonamento e da ogni altro provento stanziato e finanziato dall'ERP oltre a quelli a ciò direttamente destinati dallo Stato, dalla Regione Toscana e/o dai singoli Comuni proprietari del patrimonio ERP e da destinare alla costruzione di nuovi alloggi, alla manutenzione straordinaria comprese l'adeguamento funzionale degli alloggi liberati in corso d'anno e da riassegnare.

Risorse speciali derivano dall'attività che l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa svolge per conto dei Comuni Soci o verso terzi, nel rispetto dell'oggetto sociale e dei limiti di cui al D.Lgs. 175/2016 quali:

-
- attività di alienazione del patrimonio ERP in base alle normative vigenti;
 - consulenza e supporto tecnico-amministrativo agli Uffici Casa dei Comuni Soci per le attività di formazione delle graduatorie ERP e dei bandi statali e regionali per la morosità incolpevole.
-

La società rispetta i tempi relativi alla liquidazione e pagamento previsti dalle normative nazionali di recepimento delle Direttive Comunitarie in materia di pagamenti della Pubblica Amministrazione, onde evitare richieste risarcitorie ex artt. 1218 e 1224 comma 2 del c.c. Tali dati sono reperibili nell'area Amministrazione Trasparente del Sito Web istituzionale, nella sezione "Indicatori di tempestività dei pagamenti" di lavori, servizi e forniture.

Nel 2021 il tempo medio di pagamento è stato di circa 3 giorni inferiore ai 30 giorni normalmente concessi.

Valutazione del rischio aziendale

Secondo quanto previsto dal Testo Unico sulle Società partecipate, alla luce del Decreto correttivo D.Lgs. 100/2017, viene data informazione ai Soci del rischio di Crisi Aziendale secondo specifici programmi di valutazione redatti anche attraverso l'acquisizione di specifici elementi conoscitivi.

Sulla base delle informazioni gestite dal sistema informativo aziendale e da quanto emerge dagli indicatori di bilancio, nella relazione sulla gestione, l'attività della Società è esposta a rischi dovuti a fattori esterni:

- “aleatorietà” della disponibilità delle risorse dei finanziamenti della Regione Toscana relativi agli investimenti in nuove costruzioni o riqualificazione del patrimonio ERP, anche se impegnate sono ugualmente soggette alle regole della finanza regionale per la liquidazione;
- Morosità degli utenti nel pagamento dei canoni di locazione il cui residuo della gestione, sulla base dell’art.29 della LRT 2/2019, deve essere destinato al recupero e alla manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione, nonché all’incremento dello stesso;
- Altro fattore di non secondaria importanza è che i canoni di locazione possono essere adeguati soltanto in presenza di una legge regionale che lo consenta. Pertanto esiste un rischio, se pur ipotetico, di impossibilità di adeguare i ricavi a fronte di maggiori costi.

Rischi per cause civili o amministrative: tale rischio caratteristico dell’attività degli enti gestori del patrimonio ERP, è fronteggiato con l’attento monitoraggio delle controversie insorte o potenziali e ne è garantita la protezione tramite idonee polizze assicurative. E’ ormai in essere da alcuni anni la controversia contro l’INPS per le problematiche inerenti le aliquote da applicare ai contributi minori per i dipendenti pubblici e privati della società, per la quale si è provveduto ad effettuare accantonamento in apposito Fondo Rischi

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

E’ opportuno precisare che, considerata la particolare natura della società e dell’attività da essa svolta (gestione del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni del LODE grossetano, regolata con Contratto di Gestione), nella quale i proventi caratteristici sono costituiti per circa il 80% da canoni di locazione e accessori, un eventuale decremento di questi elementi, dovuto alla diminuzione del reddito degli assegnatari, alle vendite di alloggi di erp o alle sfittanze di locali ad uso diverso da abitazione, potrebbe esporre la società a non trascurabili rischi di perdite economiche.

Si rende necessario evidenziare che la redditività nel settore dell’attività tecnica per interventi edilizi di erp e non erp, ha un andamento ciclico dovuto principalmente alle modalità di pagamento delle spese tecniche maturate da parte della Regione Toscana, che vengono versate solo ai vari stati di avanzamento del procedimento.

Altro indice di criticità per l’azienda è la crescente morosità degli assegnatari nei confronti dei condomini e delle autogestioni, che costringe la società ad anticipare le quote condominiali per conto di inquilini in condizioni economiche precarie e ciò comporta un rischio di inesigibilità di una parte significativa dei crediti.

La società può comunque intervenire con proprie azioni per il recupero della morosità da canoni e servizi degli utenti ERP, così come definito dalla L.R.T. 2/2019, ma in stretto rapporto con i Comuni, a cui spetta di valutare, attraverso i propri servizi sociali o uffici casa l’eventuale sussistenza o meno delle cause di “morosità incolpevole” ai fini delle modalità di recupero o eventuale decadenza all’assegnazione.

Le azioni che sono state messe in atto, nel corso degli anni, per il recupero del credito vantato nei confronti degli assegnatari morosi sono state:

- Invio trimestrale di lettere di sollecito
- Valutazione di ogni singolo caso per la gestione della “morosità incolpevole”, delle rateizzazioni e del procedimento di risoluzione del contratto e decadenza;

- Collaborazione con legali di fiducia ed con gli uffici casa e servizi sociali dei Comuni Soci;
- Recupero coattivo dei crediti scaduti, facendo ricorso anche alle procedure di pignoramento mobiliare ed immobiliare;
- Ricorso allo sfratto per morosità.

Nei casi di utenti in più gravi difficoltà socio-economica e seguiti dai servizi sociali si ricorre alla decurtazione dalla quota spettante ai Comuni per finalità di ERP, così come previsto dal punto 3 dell'art. 13 del Contratto di Servizio.

La situazione economico-finanziarie di tutto il paese dei precedenti anni, già messa a dura prova dall'emergenza sanitaria legata alla diffusione pandemica del virus Covid-19, sarà messa ulteriormente in difficoltà dal conflitto armato Ucraina-Russia, i cui effetti si stanno già vedendo in questi primi mesi del 2022 con forti aumenti dei costi di carburanti, energia elettrica e conseguentemente di tutti i servizi e beni.

Per quanto riguarda l'attività di gestione degli immobili NON-ERP, il rischio principale è quello relativo all'incremento della morosità relativa al pagamento dei canoni di locazione attribuibili a tali immobili, oltre al fatto che, data la situazione attuale di crisi economico-finanziaria legata sia alla pandemia da covid-19 e peggiorata dall'insorgere in questi primi mesi dell'anno del conflitto armato Russia-Ucraina, i conduttori di tali immobili, generalmente titolari di partita iva, trovandosi in difficoltà economica, potrebbero chiedere una revisione del contratto di locazione incentrato sull'abbassamento canone applicato o nei casi peggiori chiedere la chiusura anticipata del contratto stesso.

Nonostante quanto sopra espresso, l'esame degli indici di liquidità e di solidità strutturale evidenziati in questo esercizio economico non mettono in dubbio la capacità della società di affrontare, anche per l'anno 2022, l'attuale crisi economica-finanziaria.

Ciò è avvalorato dalla circostanza che, nonostante i flussi finanziari in entrata legati alla riscossione dei canoni di locazione ed accessori abbia subito una diminuzione gli indici di liquidità evidenziati nelle tabelle precedenti registrano dati rassicuranti.

Per quanto sopra esposto, non si ravvisa, attualmente, la necessità di fare ricorso alle procedure di sostegno alla liquidità previste dal D.L. n. 23 dell'8 aprile 2020; e con i dati attualmente in nostro possesso, non ci sono indicatori che fanno presumere l'incapacità dell'EPG Spa di far fronte ai pagamenti correnti.

L'EPG spa non ha attivi né contratti di leasing né alcun tipo di indebitamento con Enti Creditizi, pertanto non si ravvede la necessità di fare ricorso alla procedura di moratoria dei finanziamenti.

Fino alla data di redazione della presente relazione, l'EPG spa non ha fatto ricorso agli ammortizzatori sociali previsti dal Decreto Cura Italia (cassa integrazione, congedi per figli minori, etc).

La società, per poter proseguire la sua attività, ha messo in atto tutte le misure di contenimento del contagio previste dai vari Decreti emanati dal Governo (acquisto di presidi medici idonei come mascherine chirurgiche e gel disinfettanti, sanificazione dell'ambiente di lavoro, blocco dell'accesso al pubblico, attivazione del lavoro agile, ecc).

Nonostante quanto sopra esposto e valutato gli eventuali rischi si può concludere che, alla data di redazione del bilancio, la capacità dell'impresa di continuare la propria attività nel prevedibile futuro non è compromessa, quindi non sussistono eventi che facciano venire meno il presupposto della continuità aziendale.

Fatte salve le funzioni svolte dagli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, la società si è dotata di procedure che permettono di monitorare costantemente i fattori di

rischio, anche attraverso una verifica da parte del Consiglio di amministrazione dell'andamento della gestione al 30 Giugno e di un bilancio di previsione da approvare entro la fine dell'esercizio precedente.

Strumenti di governo societario

Il controllo interno si classifica in:

- controllo di regolarità amministrativa e contabile, diretto a garantire la legittimità, regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, le cui verifiche devono rispettare i principi generali della revisione aziendale.
- controllo di gestione, diretto alla verifica dell'efficacia dell'azione amministrativa al fine di ottimizzare il rapporto tra costi e risultati, anche attraverso interventi di correzione.

Con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1/133 del 28/11/2016, la società si è dotata di un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs.231/2001 e di un Codice Etico. Tale modello ha l'obiettivo di rappresentare il sistema di regole operative e comportamentali che disciplinano l'attività della società, nonché gli ulteriori elementi di controllo di cui la società si è dotata al fine di prevenire le diverse tipologie di reati contemplate dal Decreto. Tale modello integra gli strumenti organizzativi e di controllo già operanti.

In merito alla disciplina in materia di anticorruzione e trasparenza ha provveduto alle seguenti azioni:

- nominare il Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza (R.P.C.T.)
- demandare allo stesso il compito di dare esecuzione a tutti gli adempimenti normativi connessi alla nomina con il supporto di risorse interne.

Relativamente all'esercizio 2021, dalla relazione annuale redatta dall'Organo di Vigilanza, nonché dalla relazione annuale redatta dal Responsabile della Prevenzione della Corruzione, risulta un soddisfacente stato di applicazione delle regole volte a prevenire le ipotesi di reato e mette in luce le possibili azioni di miglioramento per un più efficiente controllo delle aree più a rischio.

La Società ha adottato il Regolamento per il reclutamento del personale, nel rispetto dei principi, anche di derivazione europea, di trasparenza, pubblicità ed imparzialità e dei principi di cui all'art. 19, del D.Lgs. 175/2016 e nel rispetto dei principi di cui al comma 3 dell'art. 35 del D.Lgs. 165/2001.

Valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario (art.6 cc.3, 4 e 5 del D.Lgs.175/2016)

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata:

	Oggetto della valutazione	Risultanza della valutazione
a)	Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale.	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta.
b)	Un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta.
c)	Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi, aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti, e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società.	La società ha adottato il modello di organizzazione ex D.Lgs. n. 231/2001 ed un codice etico. E' stato nominato l'Organo di Vigilanza (composto dal Collegio Sindacale).
d)	Programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della commissione dell'Unione Europea.	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta.

Grosseto, 24 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente Dott. Claudio Trapanese

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

COD. FISCALE, P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI GROSSETO N. 01311090532

CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

Sede Legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2021

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ALL'ASSEMBLEA DEI
SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31
DICEMBRE 2021

(ex art. 14, comma 1, lett.a, D.Lgs. n. 39/2010)

All'Assemblea degli Azionisti della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

Signori Soci,

Il bilancio che viene sottoposto alla Vs. approvazione è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa e ad esso è allegata la relazione sulla gestione.

In sintesi le risultanze del bilancio sono le seguenti:

Stato Patrimoniale

Attivo

Immobilizzazioni	€. 2.821.021;
Attivo circolante	€. 14.218.730;
Ratei e risconti attivi	<u>€. 34.770;</u>
Totale Attivo	€. 17.074.521;

Passivo

F.di rischi ed oneri	€. 726.464;
F.do T.F.R.	€. 693.858;
Debiti	€. 8.556.817;
Ratei e risconti passivi	<u>€ 1.709;</u>
Totale Passivo	€. 9.978.848;
Patrimonio Netto	€. 7.095.673;

Conto Economico

Valore della produzione	€. 4.816.884;
Costi della produzione	€. 4.899.337;
Proventi e oneri finanziari	<u>€. 108.193;</u>
Risultato prima delle Imposte	€. 25.740;
Imposte sul reddito	<u>€. 18.303;</u>
Utile dell'esercizio	€. 7.437;

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021, ai sensi delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 39/2010.

La responsabilità della redazione del bilancio di esercizio, in conformità alla norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete al Consiglio di Amministrazione della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A., mentre è mia la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio stesso, basato sulla revisione legale.

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs.39/2010: sono indipendente

rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio e ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori, con motivazioni espresse sia in Nota Integrativa che nella Relazione sulla Gestione, hanno valutato idoneo l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio. Come specificano in tali documenti, nonostante l'emergenza sanitaria dovuta alla diffusione del virus Covid-19, continui ad alimentare una grave crisi economica che coinvolge interi comparti economici, la Edilizia Provinciale Grossetana Spa non ha di fatto mai bloccato la propria attività. Come meglio specificato nella Relazione sulla Gestione, i probabili futuri peggioramenti relativi ai flussi finanziari in entrata legati al versamento dei crediti verso gli assegnatari o sul fronte economico causati dalla riduzione dei canoni di locazione applicati, non saranno tali da creare le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività e non necessitano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

L'obiettivo della revisione e quindi del sottoscritto è l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in

grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale. In base agli elementi probativi acquisiti, non sussistono incertezze significative riguardo agli eventi ed alle circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. La relativa informativa di bilancio circa gli eventi legati alla crisi economica dovuta alla diffusione del virus Covid-19 si ritiene adeguata a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Sarà mia cura nelle verifiche periodiche dell'anno 2022, monitorare l'evolversi della situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'azienda, ponendo particolare attenzione ai flussi finanziari in entrata ed uscita;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali

carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile (che a mio giudizio non sussistono).

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla mia relazione redatta in data 18/05/2021.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico conseguito della Edilizia Provinciale Grossetana Spa per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2021 risulta essere un utile pari ad € 7.437.

La responsabilità della redazione sulla relazione di gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Edilizia Provinciale Grossetana Spa. mentre è di competenza del revisore legale dei conti l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art.14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, ho svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob.

A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Edilizia Provinciale Grossetana Spa chiuso al 31 dicembre 2021.

Ad ore 12:30 vengono terminati i lavori, mediante lettura e sottoscrizione del presente verbale.

Grosseto, lì 1 aprile 2022.

**Il Revisore Legale dei conti
Dott. Luigi Colomba**

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

COD. FISCALE, P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI GROSSETO N. 01311090532

CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

Sede Legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2021

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2021 REDATTA AI SENSE DELL'ART. 2429 CO.2 C.C

All'assemblea dei soci della Società E.P.G

La presente relazione ha ad oggetto l'esame del progetto di bilancio al 31 dicembre 2021 e la relativa relazione sulla Gestione. Tali documenti sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società E.P.G s.p.a. in data 24 Marzo 2022 e messi a nostra disposizione nel termine di legge di cui all'art. 2429 c.c..

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato e messo contestualmente a nostra disposizione la documentazione costituita dalle Relazioni e dai prospetti previsti dalle norme speciali nazionali e regionali per i "Soggetti gestori dell'edilizia residenziale pubblica".

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili vigenti dal 01/01/2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

Il soggetto incaricato della revisione dei conti ci ha consegnato la propria relazione datata 01/04/2022 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio di esercizio al 31/12/2021 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra società, oltre ad essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della Revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla norma 3.8 delle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale delle società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della Revisione legale.

Il Collegio ha inoltre verificato il perdurare della sua indipendenza nonché l'autovalutazione in ordine al cumulo degli incarichi. Tali controlli hanno dato esito positivo per ogni componente il Collegio Sindacale.

1 - Attività di vigilanza ai sensi dell'articolo 2403 e ss c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla Società nel corso delle verifiche periodiche, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non si segnalano rilievi particolari, le decisioni assunte dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo preso visione delle relazioni dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Pur non avendo tenuto riunioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, abbiamo preso visione delle sue verifiche e dalle stesse non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Non siamo dovuti intervenire per omissioni del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2406 c.c. Non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c. e non sono state fatte denunce ai sensi dell'articolo 2409 co.7 c.c..

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

Abbiamo preso atto che il Consiglio di Amministrazione ha effettuato, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili, un'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri causati sia dal perdurare della pandemia da Covid-19 che dagli effetti prodotti dalla guerra in corso in Ucraina.

Abbiamo preso atto che il Consiglio di Amministrazione ha adottato tutte le misure per fronteggiare l'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia Covid-19 e che ha inoltre provveduto a costituire il "Comitato di controllo Covid-19" con il ruolo di provvedere alla

continua tutela della sicurezza dei lavoratori e ha opportunamente integrato il Documento di valutazione Rischi (D.V.R).

Abbiamo preso atto dal Consiglio di Amministrazione che il protrarsi della emergenza sanitaria non ha influenzato l'attività della società, così come non ha sostanzialmente inciso negativamente sul fatturato, né ha condizionato l'esecuzione dei lavori di costruzione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio ERP affidati in appalto.

Abbiamo preso atto dell'informativa fornita dal Consiglio di Amministrazione delle potenziali conseguenze sull'attività sociale che potrebbe comportare sulla congiuntura economico-finanziaria il conflitto tra Russia e Ucraina i cui effetti si sono già manifestati con la crescita esponenziale dei prezzi delle materie prime e dell'energia che produrranno sicuramente l'aumento dei costi di gestione per la società. A tale proposito la relazione dell'Organo di Revisione non riporta alcun richiamo d'informativa.

2 - Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della E.P.G. Spa al 31/12/2021 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

3 - Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2021, così come è stato redatto dagli amministratori e che presenta un utile di esercizio di € 7.437.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione dello stesso fatta dagli amministratori in nota integrativa per il 5% a Riserva legale e per la parte rimanente a Riserva straordinaria.

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott.ssa Elena Insabato

Rag. Gian Luca Ancarani

Rag. Daniele Moretti

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'